H. XLIII AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

ROSAMORADA

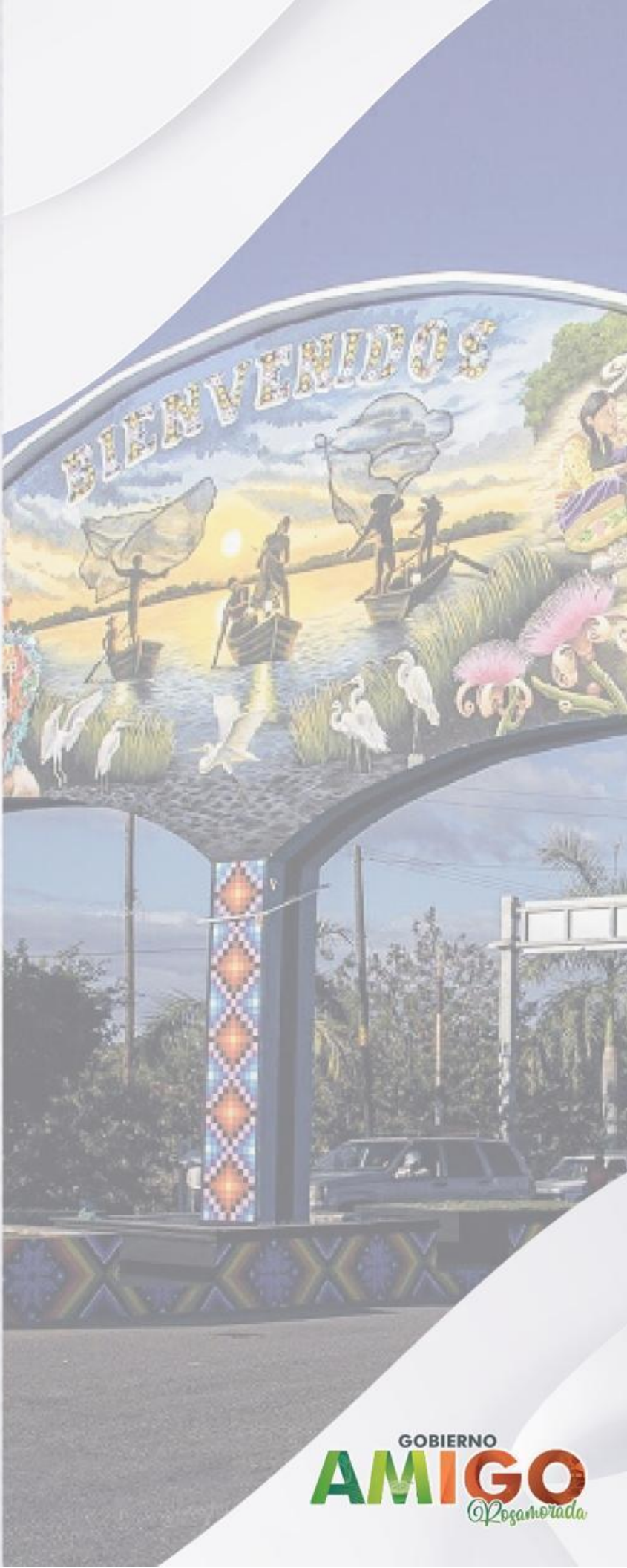
Gaceta Municipal

ORGANO DE DIFUSIÓN DEL H. XLIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ROSAMORADA, NAYARIT

005/2025

GACETA EXTRAORDINARIA:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ROSAMORADA, NAYARIT.



H. XLIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ROSAMORADA, NAYARIT

EJERCICIO FISCAL 2025
PUBLICACIÓN DE FECHA 17 DEL MES DE MARZO DEL AÑO 2025.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

GOBIERNO AMIGO Rosamorada

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ROSAMORADA, NAYARIT

TÍTULO I

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Las disposiciones contenidas en este reglamento son de orden público, la regulación y control en cualquier edificación, excavación, explotación de bancos de materiales, reparación, construcción o demolición ampliación u ornato de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o del dominio privado, así como todo acto de ocupación del suelo o de la vía pública, los cuales estarán sujetos a las disposiciones del presente reglamento y demás disposiciones aplicables.
Además, del mantenimiento y preservación de edificaciones e inmuebles históricos, plazas, parques, vialidades y vegetación, así como la colocación de anuncios de todo tipo, del mobiliario urbano y cualquier elemento que defina un estilo arquitectónico.

Artículo 2. Las disposiciones de este reglamento regirán en el municipio de Rosamorada. La interpretación de este Reglamento así como los casos no previstos en el mismo, serán resueltos por el H. Ayuntamiento Constitucional de Rosamorada por conducto del titular de la Presidencia Municipal, quien se apoyará con la Dirección de Obras y la Dirección de Desarrollo Urbano, hacer cumplir las disposiciones de este reglamento, quienes tendrán la responsabilidad de la vigilancia para el debido cumplimiento de las presentes disposiciones y la normatividad que de la misma emane, sin perjuicio de las facultades que las leyes u otros ordenamientos conceden en esta materia a otros órganos administrativos y con apego a lo dispuesto en la Ley Municipal, la Ley de Asentamientos Humanos, la Ley de Planeación, la Ley de Vivienda, así como los demás disposiciones en materia de construcción y desarrollo urbano aplicables.
A falta de disposición expresa se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la legislación en materia administrativa, asentamientos humanos y desarrollo urbano del Estado y en su defecto, los principios generales del derecho.

Artículo 3. Para los efectos de este reglamento se entiende por:
I. Alineamiento oficial: Trazo sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública;
II. Ayuntamiento: El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Rosamorada;
III. Constructor: Persona física o moral que participa en la construcción, instalación, fijación, levantamiento, colocación, mantenimiento y conservación de las obras;

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

IV. Desarrollo urbano: El conjunto armónico de las acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos;
V. Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano;
VI. Dirección de Obra: Dirección de Obra Pública;
VII. Fachadas: Paredes exteriores de una edificación, incluyendo cualquier accesorio a las mismas;
VIII. Imagen Urbana: Las fachadas de los edificios y los elementos que las integran; las bardas: cercas y frentes de predios; los espacios públicos de uso común; jardines, plaza, camellones aceras y los elementos que integran; el mobiliario urbano integrado por postes, arriates, bancas, basureros, fuentes, monumentos, paradas de autobuses, casetas telefónicas y de informes señalamientos, ornato, etc.
IX. Ley de Asentamientos Humanos: La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit;
X. Ley de Ingresos: La Ley de Ingresos para la Municipalidad de Rosamorada, para el ejercicio fiscal correspondiente;
XI. Ley de Planeación: La Ley de Planeación del Estado de Nayarit;
XII. Ley de Vivienda: La Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit;
XIII. Ley Municipal: La Ley Municipal para el Estado de Nayarit;
XIV. Licencia: Documento expedido por la Dirección mediante el que autoriza la construcción, demolición, ampliación, modificación, cambio de uso de suelo, reparación o remodelación de una edificación;
XV. Mantenimiento: Procedimiento de limpieza, pintura, reparación y/o reposición de partes defectuosas de una construcción, sin alterar el diseño, el tamaño o la estructura originalmente autorizada;
XVI. Marquesina: Cobertizo o techumbre construida sobre la pared exterior de una edificación;
XVII. Municipio: El Municipio de Rosamorada, Nayarit;
XVIII. Pago de derechos: Contribuciones que deben ser cubiertas en la Tesorería Municipal la cuales son determinadas en la Ley de Ingresos;
XIX. Plan de Desarrollo: El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
XX. Plan Estatal: El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
XXI. Propaganda: Acción organizada para difundir o publicar bienes, productos servicios, espectáculos, eventos comerciales, cívicos, religiones, ideologías políticas etc.
XXII. Solicitud: Acto mediante el cual se hace la petición del permiso o licencia;
XXIII. Tesorería: La Tesorería Municipal de Rosamorada;
XXIV. Titular de la Presidencia: La persona quien ocupe la titularidad de la Presidencia Municipal de Rosamorada, Nayarit.

XXV. Trámites: Procedimientos para la obtención de número oficial, dictámenes de compatibilidad y de alineamiento; licencias de construcción y de uso de suelo; autorizaciones de subdivisión, de fusión y de régimen de condominios; derechos de preferencia y resolución de fraccionamientos; y
XXVI. Vialidad: Es el espacio público destinado a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones, considerándose tres tipos de vialidad, vehicular, la peatonal y la mixta
XXVII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Artículo 4. El Ayuntamiento de Rosamorada, Nayarit, tendrá las siguientes facultades y atribuciones: **I.** Aplicar y evaluar, en su caso, el Plan de Desarrollo, así como las normas y reglamentos relacionados con la planeación urbana;
II. Promover la elaboración y modificación, en caso de ser necesario, del Plan de Desarrollo;
III. Recibir las solicitudes, tramitar, expedir y revocar en su caso las autorizaciones y permisos específicos para obras a que se refiere el presente Reglamento.
II. Determinar las zonas y las edificaciones en las que únicamente se permitirán la conservación del inmueble.
III. Ordenar la inspección de obras para verificar el cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.
IV. Ordenar la suspensión de las obras que no cuenten con la debida autorización o que infrinjan el presente Reglamento.
V. Aplicar y/o ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de este ordenamiento y en su caso, sancionar las infracciones cometidas al mismo.
VI. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.
VII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de este Reglamento, las que le confiera el Ayuntamiento y los demás ordenamientos legales vigentes.

Artículo 5. Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano Y Ecología de la Ciudad:
A). Adoptar las determinaciones administrativas para que las construcciones, instalaciones, calles y servicios públicos reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad e imagen urbana.
B). Dictar las disposiciones generales o particulares que complementen e integren el presente reglamento, dentro del ámbito de su responsabilidad, incluidas aquellas que tienden a la transformación y adaptación de la infraestructura urbana, instalaciones, edificios y servicios, los que deberán contemplar facilidades

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

urbanísticas adecuadas a las necesidades de las personas con capacidades diferentes en términos de la legislación estatal aplicable.

C). Emitir las disposiciones especiales que fijen la arquitectura que corresponda a determinadas avenidas o zonas, a fin de conservar la pureza de su estilo, ambiente y carácter típico (entorno).

D). Dictaminar sobre el conceder o negar, de acuerdo con este reglamento, las licencias o permisos para el ejercicio de cualquiera de las actividades a que se refiere el artículo 1º, del presente ordenamiento, con las excepciones que el mismo previene.

E). Llevar un registro clasificado de peritos responsables para la construcción total o parcial de edificios o estructuras, así como de peritos especializados.

F). Inspeccionar las construcciones realizadas o que se realicen en su jurisdicción.

G). Prestar asesoría a las personas físicas que pretendan edificar alguna construcción destinada a la vivienda mínima de quien la construye de manera directa.

H). Dictar disposiciones previo dictamen de Protección Civil en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias, para que cese tal peligro y perturbación, y si es el caso, el cierre de los establecimientos y desocupación de los edificios para la resolución del caso por la autoridad o autoridades competentes.

I). Informar y acordar con la instancia correspondiente previo a las demoliciones de edificios en los casos previstos por este reglamento.

J). Proveer, por conducto de la dependencia administrativa o dirección que corresponda y por cuenta de los propietarios, a la ejecución de las obras ordenadas en cumplimiento de este reglamento que no realicen dentro del plazo que se les fije.

K). Autorizar o negar, de acuerdo con este reglamento, la ocupación de la vía pública para fines de construcción y usos de suelo.

L). Imponer o proponer al Ayuntamiento, las sanciones que correspondan por violación a las disposiciones del presente ordenamiento.

M). Ordenar la suspensión temporal o de clausura de obras en ejecución o terminadas, y la desocupación en los casos previstos por la Ley y este reglamento.

N). Expedir y modificar, cuando se considere necesario, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan, para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.

Ñ). Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y

O). En materia de Ecología las funciones y atribuciones de la Dirección estarán sujetas a la Normatividad de Ecología referidas en el apartado de normatividad de este reglamento.

P). Dentro del área de su competencia, dictar las disposiciones generales o particulares que complementen e integren el presente ordenamiento.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Q). Controlar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de Acuerdo con los Planes de Desarrollo Urbano y con sujeción a las leyes sobre la materia y todo lo dispuesto en este reglamento.
R). Dictaminar sobre el conceder o negar, de acuerdo con el presente reglamento, Planes de Desarrollo Urbano aplicables y demás disposiciones legales, las licencias sobre el uso del suelo.
S). Dar licencia para el uso de la infraestructura urbana y servicios públicos municipales.
T). Verificar que el uso de suelo que se dé a un predio, estructura, edificio o construcción corresponda al autorizado el cual deberá ser congruente con los Planes de Desarrollo Urbano.
U). Aplicar lo conducente para la regulación de fincas y predios de objetivo social en los términos del presente ordenamiento.
V). Dictaminar el cumplimiento sobre los aspectos de ordenamiento urbano con base a los Planes de Desarrollo Urbano.
W). Dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos, obstáculos y establecer medidas de seguridad para el goce de los espacios de uso público.
X). Las demás que le confiera el presente reglamento, el Ayuntamiento y las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 6. Corresponde a la Dirección de Obras Públicas:
A). Adoptar las determinaciones administrativas para que las construcciones, instalaciones, calles y servicios públicos reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, comodidad y estética.
B). Dictar las disposiciones generales o particulares que complementes e integren el presente reglamento, dentro de la órbita de su responsabilidad, incluidas aquellas que tienden a la transformación y adaptación de la infraestructura urbana, instalaciones, edificios y servicios los que deberán contemplar facilidades urbanísticas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad en términos de la legislación estatal aplicable.
C). Emitir las disposiciones especiales que fijen la arquitectura que correspondan a determinadas avenidas o zonas, a fin de conservar la pureza de su estilo, ambiente y carácter típico.
D). Dictaminar sobre el conceder o negar, de acuerdo con este reglamento, las licencias o permisos para el ejercicio de cualquiera de las actividades a que se refiere este reglamento del presente ordenamiento, con las excepciones que el mismo previene.
E). Llevar un registro clasificado de peritos responsables para la construcción total o parcial de edificios o estructuras, así como de peritos especializados.
F). Inspeccionar las construcciones realizadas o que se realicen en su jurisdicción.

G). Prestar asesoría a las personas físicas que pretendan edificar alguna construcción destinada a la vivienda mínima de quien la construye de manera directa.

H). Dictar disposiciones en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias, para que cese tal peligro y perturbación y si es el caso, el cierre de los establecimientos y desocupación de los edificios para la resolución del caso por la autoridad o autoridades competentes.

I). Informar y acordar con el presidente municipal sobre demoliciones de edificios en los casos previstos por este reglamento.

J). Proveer, por conducto de la dependencia administrativa o dirección que corresponda y por cuenta de los propietarios a la ejecución de las obras ordenadas en cumplimiento de este reglamento que no realicen dentro del plazo que se fije.

K). Autorizar o negar, de acuerdo con este reglamento, la ocupación o el uso de suelo vía pública, construcción e instalación.

L). Imponer o proponer al Ayuntamiento, las sanciones que correspondan por violación a las disposiciones del presente ordenamiento.

M). Ordenar la suspensión temporal o de obras en ejecución o terminadas, y la desocupación en los casos previstos por la ley y este reglamento.

N). Expedir y modificar, cuando se considere necesario, los acuerdos, instructivos circulare y demás disposiciones administrativas que procedan, para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.

Ñ). Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

O). Controlar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las leyes sobre la materia y todo lo dispuesto en este reglamento.

P). Dictaminar sobre el conceder o negar, de acuerdo con el presente reglamento planes y demás disposiciones legales aplicables, las licencias sobre el uso de suelo.

Q). Dar licencia para el uso de infraestructura urbana y servicios públicos municipales.

R). Inspeccionar el uso que se dé a un predio, estructura, edificio o construcción.

S). Proveer lo conducente para la regularización de fincas y predios de objetivos social en los términos del presente ordenamiento.

T). Dictaminar sobre los aspectos de ordenamiento urbano.

U). Dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos u obstáculos para el goce de los espacios de uso público.

V). Ejecutar los programas de obra pública aprobados por el Ayuntamiento.

W). Supervisar las obras por contrato y por administración que autorice el Ayuntamiento.

X). Conservar y dar mantenimiento a las vialidades del municipio.

Y). Establecer un programa permanente de mantenimiento de calles, banquetas, obra pública y demás lugares públicos del municipio.
Z). Prestar asesoría a los Comités de Acción Ciudadana, Delegados y Jueces Auxiliares en la realización de obras que se efectúen dentro de su jurisdicción.
AA). Ejecutar por cuenta de los propietarios, las reparaciones, demoliciones, liberación de espacios y el retiro de obstáculos de la vía pública, cuando no las realicen dentro del término que se les fije.
AB). Otorgar los permisos correspondientes para el alojamiento de instalaciones aéreas y subterráneas en la vía pública y los demás que le reserva este ordenamiento.
AC). Las demás que le encomiende el Ayuntamiento, el Presidente Municipal, este reglamento y otras disposiciones legales y reglamentarias.

TÍTULO II
DE LOS PLANES
DE SU CONTENIDO, ELABORACIÓN, APROBACIÓN Y EVALUACIÓN. MODIFICACIÓN O CANCELACIÓN

Artículo 7. La ordenación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Municipio, se llevará a cabo a través de:
I. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
II. Los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;
III. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;
IV. Los Planes Parciales de Urbanización; y
V. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

Artículo 8. Los Planes y Programas a que se refiere el artículo anterior se regirán por las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, por este reglamento y normas administrativas aplicables; contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Artículo 9. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano, deberá contener los elementos a que se refieren los artículos 37 y 39 de la Ley de Asentamientos Humanos.

Artículo 10. Los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, deberán contener los elementos que disponen los artículos 37 y 41 de la Ley de Asentamientos Humanos.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 11. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, integran el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos y destinos en los predios localizados en su área de aplicación; se formularán, aprobarán y administrarán conforme a las disposiciones que determina el artículo 42 apartado A de la Ley de Asentamientos Humanos, mientras que su contenido estará sujeto a lo dispuesto por los artículos 37 y 42 apartado B de la misma Ley.

Artículo 12. Los Planes Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por el artículo 42 Bis de la Ley de Asentamientos Humanos; su contenido se sujetará a lo dispuesto por los artículos 37 y 42 Quarter de la Ley de Asentamientos Humanos, así mismo, se formularán y administrarán conforme a las disposiciones que determina el artículo 42 Ter de la misma Ley.

Artículo 13.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano regulan los elementos y componentes que integran una actividad o servicio específico del desarrollo urbano y contendrán los elementos señalados en los artículos 37 y 45 de la Ley de Asentamientos Humanos. Artículo 16.- Los Planes y Programas se elaborarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el capítulo II del título segundo de la Ley de Asentamientos Humanos.

Artículo 14. Para controlar su ejecución y verificar los avances obtenidos, la Dirección de Obra, evaluará estos Planes y Programas cada tres años durante el segundo año del ejercicio Constitucional del Ayuntamiento correspondiente, presentando un informe detallado al titular de la Presidencia y en caso de detectar que procede una modificación o cancelación, éste deberá presentarlo al Ayuntamiento para dar inicio al trámite.

Artículo 15. La modificación o cancelación de los Planes y Programas se realizará de conformidad con lo establecido en el capítulo tercero del título tercero de la Ley de Asentamientos Humanos.

TÍTULO III
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 16. Para efectos de este reglamento, las edificaciones se clasificarán en los siguientes géneros y rangos de magnitud:

Uso / Destino

a) Turístico, por cada m2;
b) Autoconstrucción, para las obras que se ubiquen en colonias populares y hasta 60 m2 , previa verificación de la Dirección de Desarrollo Urbano;

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

c) Habitacional de 10 a 60 m2;
d) Habitacional de 61 a 200 m2;
e) Habitacional de 201 m2 en adelante;
f) Comercial;
g) Servicios
h) Industrial y Agroindustrial;
i) Industrial y Agroindustrial con cubierta ligera de estructura metálica;
j) Equipamiento;
k) Infraestructura;
l) Comercio y servicios con cubierta ligera de estructura metálica.
m) fraccionamientos:
a) Supervisión y aprobación de la designación de los lotes;
b) Autorización para construir fraccionamiento sobre la superficie del predio a fraccionar por m2;
c) Autorización para construcción de fincas, por m2 en cada una de las plantas;
d) Alineamientos de construcción;
e) Demolición de fincas por m2;
f) Asignación de nomenclatura;
g) Subdivisión de predios (por cada predio);
h) Fusión de predios (por cada predio).
n).- Permiso para la utilización de la vía pública con motivo de la instalación de infraestructura superficial, subterránea o área;
o).- Romper pavimentos, banquetas, machuelos, para instalaciones y reparaciones por m2:
a) Terracería;
b) Empedrado;
c) Asfalto;
d) Concreto.
p). Conexión al drenaje, debiéndose cubrir el daño causado a la terracería, empedrado, asfalto o concreto por romper.
q).- Construcción de ademes o bóveda para la inhumación de cadáveres:
a) Adultos.
b) Niños:
r).- Alineamiento y número oficial
s).- Explotación de yacimientos pétreos.

Artículo 17. La autoridad municipal cuando lo estime necesario y con fines de utilidad pública, podrá construir bardas, guarniciones, banquetas, empedrados de calles; pintar fachadas de fincas y otros.

Cuando se trate de construcciones en Centros Educativos, quedara Exento del pago de la Licencia.

Artículo 18. Queda prohibido invadir con material para construcción o escombro la vía pública, debiendo retirarlo de forma inmediata, en su caso, la autoridad municipal solicitará que sea retirado dentro del plazo de tres días; En caso de necesitar más días, será con cargo oneroso de 2 UMAS y en omisión a eso, la autoridad municipal procederá a imponer la multa administrativa, que será calificada por el Juez Cívico Municipal, misma que será pagada en la Tesorería Municipal.

Artículo 19. La aplicación de los derechos que se deberán cubrir deberá estar sujetos a lo señalado en la ley de Ingresos para la municipalidad en el ejercicio fiscal que corresponda.

TÍTULO IV
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 20. Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública, es necesario tener licencia expedida por la Dirección.
En todos los casos, el Ayuntamiento, a través de la dirección de Desarrollo Urbano Municipal, previa validación del Instituto Municipal de Planeación expedirá la licencia de construcción mediante la cual se autoriza a los propietarios de bienes inmuebles para construir, ampliar, restaurar, remodelar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

Artículo 21. Para obtención de la licencia de construcción, en razón de los metros de construcción, se deberá atender los siguientes supuestos:
I. Para obras mayores de 100 metros cuadrados de construcción, las solicitudes de licencia, sólo podrán ser tramitadas y concedidos a responsables de obra, siempre y cuando reúnan los requisitos del reglamento, y para los casos en que las obras sean menores de 100 metros cuadrados, la licencia podrá ser tramitada por el interesado.
II. Para los efectos señalados al principio de este artículo en los edificios o instalaciones que, por su naturaleza, generen intensa concentración de usuarios, de tránsito, vehículos o de estacionamiento, y mayor demanda de servicios municipales o den origen a problemas especiales de carácter urbano, se requiere de licencia de construcción, la cual sólo podrá ser tramitada por un Director responsable de obra.

Artículo 22. No se requerirá licencia de construcción tratándose de las siguientes obras:

a) Resanes y aplanados interiores y exteriores, siempre y cuando no sean edificios ubicados dentro de la zona histórica.
b) Reposición y reparación de pisos sin efectuar elementos estructurales, siempre y cuando no se invada la vía pública.
c) Pintura interior y exterior, siempre y cuando nos sean edificios ubicados dentro de la zona o marco histórico y no se invada la vía pública.
d) Reparación de tuberías de agua o instalaciones sanitarias interiores, sin efectuar elementos estructurales.
e) Colocación de madrinas en techos de maderas o reparaciones parciales.
f) Obras urgentes para prevención de accidentes, debiendo dar aviso a la Dirección de Obras y a la Dirección dentro de un lapso no mayor de 24 horas.
g) Colocación de divisiones interiores en pisos de despachos y comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural de la edificación.
h) Impermeabilización y reparación de azoteas.
i) Limpieza, aplanado y revestimiento de fachadas, previo trámite de permiso de vía pública.
En los casos no previstos, estarán sujetos a criterio del Director de Obras y del Director.

Artículo 23. Los interesados en obtener licencia de construcción, deberán presentar a la Dirección, la documentación siguiente:
a) Solicitud de licencia por escrito en la que el propietario deberá otorgar su consentimiento para visitas de inspección que por necesidad de vigilancia, podrá hacer el personal adscrito a la dirección que expida la licencia, para constatar que se cumpla con lo autorizado.
b) Presentar original y copia de las escrituras del inmueble donde se pretenda realizar las construcciones, debiendo estar inscritas en el Registro Público de la Propiedad.
c) Constancia de alineamiento vigente.
d) Constancia de número oficial.
e) Constancia de uso de suelo.
f) Constancia o recibo de pago de sistema de agua potable que acredite que el inmueble cuenta o contará con servicio de agua potable.
g) Fotografías del predio o de la construcción a remodelar, ampliar, restaurar, modificar o reparar.
h) Tres tantos del proyecto estructural de la obra, planos debidamente acotados y especificados acompañados de la memoria de cálculo y diseño, proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos cuando la complejidad de obras así lo requiera y también a criterio de la Dirección.
i) Tres tantos del proyecto arquitectónico en planos a escala, debidamente acotados y con sus especificaciones, todo firmado por el director responsable de la obra y el

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

propietario. Estos documentos deberán ir firmados por el director responsable de la obra y corresponsables si los hubiera, así como del propietario.

Artículo 24. Para hacer modificaciones al proyecto original de un inmueble, se solicitará licencia presentando el proyecto de reformas por triplicado, las modificaciones autorizadas y la licencia de modificaciones mismas que se anexarán a los documentos ya existentes, quedando registrada la modificación solicitada.

Artículo 25. El tiempo de vigencia de la licencia que expida la Dirección estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar. Para lo cual se deberá observar lo siguiente:
I. La propia Dirección tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción, debiendo observar lo que al efecto establezca la Ley de Ingresos del Municipio, vigente al momento de la expedición de ésta.
II. Si terminando el plazo autorizado para la construcción de una obra, ésta no se hubiera concluido, para continuarla, deberá obtenerse prórroga a la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra en tiempo y forma. A la solicitud de renovación de licencia, se acompañará una descripción de los trabajos a ejecutar, croquis y planos cuando lo determine la Dirección.

Artículo 26. Las solicitudes de licencia de construcción deberán recibir resoluciones de expedición o rechazo por parte de la Dirección, en un plazo no mayor de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud.

Artículo 27. Toda licencia causará los derechos que fije la Ley de Ingresos para la municipalidad de Rosamorada, vigente al momento de la solicitud y aprobación de licencia. Dichas licencias, así como los planos aprobados, se entregarán al interesado una vez que se hayan cubierto el monto de todos los derechos que hayan generado por su autorización.

Artículo 28. Tratándose de obras terminadas sin licencia, se podrá regularizar su situación, llenando los mismos requisitos que se presentan para las obras nuevas. En estos casos se deberá cumplir con lo siguiente:
I. A esta regularización de obra se le impondrá una sanción administrativa, y podría estar sujeta a demolición de los trabajos ejecutados conforme a lo establecido en el presente reglamento.
II. En cuanto a pago de derechos, éstos se incrementarán entre un 25% a un 75% como multa por concepto de tramitación extemporánea.

Artículo 29. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, a través de su personal, procederá a la suspensión o clausura de alguna obra cuando:

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

a) Se incurra en falsedad en los datos consignados en la solicitud de licencia.
b) Por omitir intencionalmente en la solicitud de licencia la declaración de que el inmueble esta ubicado dentro de la zona histórica.
c) Por carecer, en la obra que así se requiera del libro de bitácora.
d) Por ejecutar una obra sin la licencia correspondiente.
e) Por ejecutar una obra modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados, siempre y cuando dichas modificaciones vayan en contra de la seguridad de la obra o cambie el género o fisonomía de la misma.
f) Por ejecutar una obra sin la participación de un director responsable de obra, cuando ésta lo requiera, como lo establece el presente reglamento.
g) Por ejecutar una obra sin las debidas precauciones y con el peligro de la vida o la seguridad de las personas o propiedades.
h) Por impedir u obstaculizar al personal adscrito a la Dirección de Obras en el cumplimiento de sus funciones.
i) Por usar una construcción o parte de ella sin haberse terminado ni obtenido la autorización de uso.
j) Las demás que determinen las leyes y los reglamentos aplicables.

Artículo 30. La Dirección de Desarrollo Urbano, podrá ordenar la inmediata suspensión de trabajos ejecutados sin licencia, o los que teniéndola realicen construcciones diversas a las cuales fueron autorizadas en la misma, sin perjuicio de que pueda otorgarse nueva licencia de construcción a solicitud del director responsable de la obra o del propietario en su caso, fijando plazo para corregir las deficiencias que motiven la suspensión.

Artículo 31. De actualizarse el supuesto del artículo anterior, previa audiencia del interesado con las autoridades correspondientes y vencido el plazo sin haberse ejecutado la corrección de las deficiencias, se ordenará la demolición de lo irregular por cuenta del propietario.

TÍTULO V
NOMENCLATURA, NÚMERO OFICIAL Y ALINEAMIENTO

Artículo 32. El municipio a través de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de las obras públicas, parques, jardines y plazas, así como la denominación de predios públicos y privados ubicados dentro del municipio.

Artículo 33. Para la asignación de nomenclatura oficial, el criterio a seguir será el de conservar la originalidad de los nombres de calles y callejones de la localidad de Rosamorada, Nayarit; y centros de población del municipio.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 34. Los anuncios restrictivos e indicativos de tránsito dentro del municipio, se sujetarán a los diseños en forma y tipos de materiales previamente autorizados por la Dirección Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 35. El municipio a través de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, y previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente o la vía publica un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

Artículo 36. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio y ser claramente legible a una distancia mínima de 10 metros.

Artículo 37. El municipio a través de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, podrá ordenar el cambio del número oficial, para lo cual notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se le fije, pudiendo conservar el anterior por un término máximo de noventa días más.

Artículo 38. Se entiende por alineamiento oficial, la línea que señala el límite de una propiedad particular desde la cimentación hasta la altura total de edificación; con respecto a una vía pública establecida o por establecerse.

Artículo 39. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, expedirá un documento que consigne el alineamiento oficial, previa solicitud del propietario en la que consigne el uso que pretenda dar al mismo. En dicho documento se asentará la zona a la que pertenezca el predio para efectos de zonificación. En el expediente de cada predio, la dirección de Desarrollo Urbano Municipal conservará copias de la constancia del alineamiento respectivo.

Artículo 40. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, no estará obligada a expedir constancias de alineamiento, uso de suelo, número oficial y licencia de construcción, en predios con frente a la vía pública, donde no se ajustan a la planificación oficial o bien vayan en contravención con lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, la Ley de Vivienda del Estado de Nayarit, así como lo consignado en este reglamento.

Artículo 41. Podrá ser objeto de suspensión una obra que habiendo cumplido el requisito de alineamiento, no se ajuste a él; fijándosele un plazo máximo de treinta días naturales para corregir la anomalía.

TÍTULO VI
DE LA ZONIFICACIÓN

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 42. Corresponde al Ayuntamiento formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. La zonificación deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano correspondiente, los que deberán contener:

I. Las áreas y predios que integran y delimitan los centros de población;

II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;

III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las densidades de población y de construcción;

VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda o amortiguamiento, especialmente en las áreas e instalaciones en las que se realicen actividades riesgosas o se manejen materiales y residuos peligrosos;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X. Las zonas de reserva y de preservación ecológica; y Las normas de diseño urbano;

Artículo 43. Toda acción de las comprendidas en el artículo primero de este reglamento, necesariamente tendrán que ajustarse a las características, normas y disposiciones que en particular estén determinadas para cada zona específica.

Artículo 44. Las zonas del municipio quedan integradas por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos, localidades, ejidos y demás urbanizaciones, que se sujetan a la estructuración urbana del plan municipal de desarrollo urbano, quedan tipificadas y delimitas en las cartas que como anexos forman parte integral de los planes respectivos y que serán base para elaborar las normas, disposiciones, características, pagos de derechos, sanciones renovación de licencias, suspensiones, clausuras y demoliciones según el caso.

CAPÍTULO VII
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 45. Para la conservación y mejoramiento de la imagen urbana en la población y las comunidades del municipio, todas las personas estarán obligadas a conservar y proteger los sitios, edificios que se encuentran dentro de las citadas poblaciones y en las áreas específicas del municipio y que signifiquen valiosos de la historia y cultura del propio y del estado.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 46. Todos los edificios significativos o de valor patrimonial comprendidos en comunidades y áreas específicas del Municipio de Rosamorada, deberán conservar su aspecto formal actual y características arquitectónicas propias de los poblados de Rosamorada y no se autorizará ningún cambio o adición de elementos en su fachada sin la revisión expresa de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, previas aprobación del propio INAH, y conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio.

Artículo 47. El Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural estará constituida por: Los inmuebles vinculados a la historia local o nacional, los inmuebles que tengan valor arquitectónico y que sean considerados por el INAH. Así mismo como la traza urbana original Rosamorada, Nayarit y las comunidades. La autoridad municipal podrá celebrar convenios con los propietarios de inmuebles declarados patrimonio histórico y cultural, para su mejoramiento, preservación, conservación, reparación, utilización y mejor aprovechamiento.

Artículo 48. Las nuevas construcciones o recomendaciones interiores en los portales se ajustarán al alineamiento y diseño original, respetando los paños exteriores y prohibiéndose los salientes de cualquier tipo.

Artículo 49. A efecto de conservar la imagen del Centro Histórico del municipio se establece como normas básicas dentro de dicha área.
I.- Utilizar la vía pública como zona de carga o descarga de bienes o productos, sin dejarlos por largo tiempo obstaculizando la vía pública.
II.- Se restringirá el comercio ambulante así como la instalación de puestos fijos o semi fijos;
III.- Todas las instalaciones para los servidores públicos de teléfonos, energía, eléctrica alumbrado y cualquier otra, deberá ser subterránea y/o aérea dependiendo el lugar donde se realizará la construcción y localizar a lo largo de las aceras o camellones.
IV.- Se restringirá la colocación, fijación e instalación de todo tipo de propaganda, anuncios, etc., al uso de carteleras colocadas ex profeso. Asimismo, se prohíbe la colocación e instalación de anuncios luminosos con tubos de neón, tubos de luz fluorescente, anuncios de los denominados de bandera así como propaganda en mantas, con las excepciones que consiguen leyes y demás reglamentos aplicables.
V.- Quedan prohibidas las lonas, sombrillas, cortinas, toldos que deterioren la imagen urbana del municipio.
VI.- Así mismo colocar puertas y ventanas de metal, y herrería que no vallan acorde con el presente reglamento.

Artículo 50.- Toda vivienda ubicada dentro del Centro Histórico que va ser remodelada, deberá respetar la imagen y todo material que sea en coordinación con lo que pide el presente reglamento.

TÍTULO VIII
DE LA CABECERA MUNICIPAL, BARRIOS, FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES Y CONDOMINIOS

Artículo 51. Los barrios deberán mantener su estructura física hasta donde le sea posible, a través de la conservación, remodelación y aprovechamiento de todas las edificaciones e infraestructuras que puedan ser rehabilitadas y cuando las mismas represente un valor cultural para la comunidad.

Artículo 52. Se prohíbe la construcción de edificaciones de cualquier índole que alterne o modifique el carácter tipo de los barrios, solo se permitirán aquellas que contribuyan a mejorar su aspecto formal dentro de sus mismas características.
I.- En intervenciones, se colocaran materiales de la mismas o similares características formales, textura, color y sistema estructural.
II.- Para el retiro de vegetación que esté sobre inmueble patrimoniales, se tendrá que notificar al ayuntamiento.
III.- Se prohíbe la construcción de instalaciones y agregados, ya sean, instalaciones de gas y agua, antenas, jaulas para tendederos, y habitaciones de servicio de azoteas, cuando alteren elementos decorativos y sean visibles desde la vía pública.
IV.- Se prohíbe cualquier intervención que no vaya encaminada al rescate y Conservación.
V.- Se prohíbe alterar o mutilar elementos decorativos y arquitectónicos.
VI.- Deberá cuidarse que no exista sobre las cubiertas cualquier elemento que pueda dar mal aspecto, como alambrados, salientes de varilla, elementos de instalaciones (tinacos, solares, equipos).

Artículo 53. Todas las vialidades empedradas y adoquinadas existentes en el municipio se deberán respetar y conservar en su aspecto físico. No se permitirá la cimentación de calles.

Artículo 54. Los vecinos de la cabecera municipal, barrios y localidades deberán mantener una imagen homogénea en las casas en cuanto a su diseño, forma y color respetando las características arquitectónicas propias del municipio.

Artículo 55. Alumbrado público deberá ser uniforme y deberán contar con un sistema de nomenclatura y señalamiento vial.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 56.- En las zonas populares se tomaran las medidas necesarias para preservar la imagen urbana.

CAPÍTULO IX
DE LOS JARDINES, ÁREAS VERDES Y OTROS BIENES EN COMÚN

Artículo 57. A los jardines, áreas verdes y demás bienes de uso común del municipio, tendrán acceso todos los habitantes, con la obligación de abstenerse de cualquier acto que puedan dañar o deteriorar de aquellos.

Artículo 58. Los espacios abiertos para jardines y áreas recreativas deberán conservar el óptimo estado de limpieza, empleadas preferentemente para su uso habitacional, materiales y elementos arquitectónicos de lugar, así como flora y vegetación variadas de la región.

Artículo 59. En las plazas y áreas recreativas podrá permitirse la instalación de kioscos o puestos semi fijos para refresquerías, nevarías y cafeterías con diseños acordes con la imagen del lugar y previamente aprobados por la autoridad municipal. La autoridad municipal se reserva el derecho de restringir la instalación de puestos semi fijos y vendedores ambulantes en los lugares antes mencionados.

Artículo 60. Deberán preservarse la apertura, renovación y mantenimiento de zonas verdes y de otras medidas de ecología para evitar la contaminación ambiental y mejorar la calidad de vida en el municipio.

Artículo 61. EL trazo de nuevas vialidades deberá adecuarse a la traza urbana existente en las poblaciones del municipio y a los lineamientos que para los efectos establezcan los planes y programas de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

Artículo 62. Las secciones de cada tipo de vialidad deberán corresponder a las especificadas y establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, y de ser posible, en ningún caso se permitirá ampliaciones de calles que afecten edificios con valor histórico o trazas de calles originales.

Artículo 63. La apertura, prolongación o ampliación de las vías públicas podrán realizarse y autorizarse por el Ayuntamiento Municipal, cuando estén previstas en los Programas de Desarrollo Urbano o se demuestre causa de utilidad pública. El cierre temporal o definitivo de una vía pública solo puede autorizarse por acuerdo del Ayuntamiento, con la aprobación del H. Congreso del Estado, en su caso, fundado en motivos de interés general.

Artículo 64. Las avenidas tendrán cuando menos un camellón con jardín, o plantas de la región. Se cuidara de no obstruir la visibilidad de los automóviles y peatones en la colocación de plantas.

Artículo 65. Todo espacio que en los planos oficiales de la Dirección, archivos municipales, estatales, de la nación u otros, aparezca como vía pública se presumirá por ese simple hecho de propiedad municipal, mientras no sea demostrado lo contrario.
Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictar y ejecutar las medidas y acciones necesarias para remover cualquier obstáculo, considerándose del orden público la remoción de tales impedimentos.

Artículo 66. Los materiales destinados a la ejecución de las obras o construcciones permanecerán en la vía pública solo el tiempo necesario para su introducción al área de construcción, los escombros proceden de la misma manera y deberán ser retirados en un plazo máximo de 72 horas.

Artículo 67. Los permisos que la dirección Desarrollo Urbano Municipal otorgue para ejecución, uso y aprovechamiento de las vías públicas no crearán ningún derecho real, estos serán siempre revocables y temporales, en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio de libre y seguro tránsito, acceso a los predios colindantes y en general de cualquiera de los fines que estén destinadas las vías públicas.

Artículo 68. El Ayuntamiento a través de disposiciones de carácter general establecerá la regulación para la construcción de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos así como rampas para las personas con capacidades diferentes, que deban existir en cada esquina y edificios públicos y oficinas de gobierno y demás que se traten.

Artículo 69. Toda construcción que se ejecute en un predio debe quedar contenida dentro de sus respectivos linderos de acuerdo con el alineamiento que realice la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 70. Se entiende por voladizo la parte de una construcción que sobresale del paño del alineamiento; el fin de aumentar la superficie habitable como los balcones de tipo abierto, basamentos, pilastra, cornisas y demás detalles arquitectónicos de las fachadas no se considerarán como voladizos. El ancho de una marquesina no debe ser mayor que la banqueta.

TÍTULO X
DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO.

Artículo 71. El control del desarrollo urbano, es el conjunto de medidas y procedimientos a través de los cuales las autoridades municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilan que las acciones urbanas se lleven a cabo de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, los planes, programas y reglamentos en materia de desarrollo urbano, así como a las leyes y otras disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental.

Artículo 72. Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen en territorio del Municipio, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, este reglamento, los planes y programas aplicables; sin este requisito no se otorgará permiso, licencia o autorización para efectuarlas.

Artículo 73. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Municipio, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que, previo el cumplimiento de requisitos expidan las autoridades municipales.

Artículo 74. La constancia de compatibilidad urbanística a que se refiere el artículo anterior, será independiente y condiciona la expedición de permisos o licencias que se deriven de la legislación urbana aplicable, tales como los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptación de obras y urbanizaciones, y tendrán por objeto:

I. Señalar el uso y destino general del suelo de acuerdo con la legislación y planes aplicables;
II. Otorgar certidumbre jurídica a la disposición y aprovechamiento de la propiedad territorial;
III. Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
IV. Evitar el establecimiento de asentamientos irregulares;
V. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural del Municipio;
VI. Impedir que se realicen en el Municipio obras, acciones o inversiones que pongan en riesgo la salud, el patrimonio, y la integridad física de las personas; y
VII. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sean compatibles con la legislación, planes y programas aplicables.

Artículo 75. El Ayuntamiento a través de la Dirección Desarrollo Urbano Municipal, expedirá las constancias de compatibilidad urbanística en los casos que contempla

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

el artículo 104 de la Ley de Asentamientos Humanos. En todos estos casos es indispensable tramitar la licencia de uso del suelo, que será expedida por el Ayuntamiento, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 76.- En virtud de la concurrencia que existe en la materia de desarrollo urbano, el Ayuntamiento gestionará ante la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado la verificación de congruencia de las constancias de compatibilidad urbanística que expidan, en los casos que contempla el artículo 106 de la Ley de Asentamientos Humanos.

Artículo 77. Para la obtención de la constancia de compatibilidad urbanística se deberá seguir el trámite y requisitos que contempla el capítulo III del título cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos.

TÍTULO XI
DEL FRACCIONAMIENTO, RELOTIFICACIÓN, FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TERRENOS.

Artículo 78. Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y/o lotes que requieran la apertura de una o más vías públicas o privadas, o que requieran conexión directa o indirecta con vialidades previamente existentes; o bien que exista la ejecución de obras de urbanización que permitan al predio o inmueble que se pretende fraccionar, la dotación y/o utilización de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; su regulación y procedimientos estarán conforme a lo dispuesto por los capítulos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX del título séptimo de la Ley de Asentamientos Humanos, en lo que le resulte aplicable de acuerdo a la realidad material, económica y social del Municipio.

Artículo 79. Se entiende por subdivisión de un predio, la división del mismo en dos o más partes, la división de un predio urbano en las partes resultantes de la apertura o prolongación de calles u otras obras públicas autorizadas por las autoridades estatales y municipales, o la división de la copropiedad o la correspondiente a predios con fines de adjudicación en juicios sucesorios.

Artículo 80. Se entiende por fusión de predios, el acto mediante el cual dos o más que estén contiguos se conviertan en uno solo.

Artículo 81. Se entiende por relotificación, al acto mediante el cual dos o más lotes de un fraccionamiento modifican sus dimensiones originalmente autorizadas sin modificar la densidad de población.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 82. La autorización de subdivisiones, fusiones y relotificaciones será otorgada por el titular de la Presidencia por conducto de la Dirección, de conformidad con lo dispuesto por el capítulo X del título séptimo de la Ley de Asentamientos Humanos.

TÍTULO XII
DE LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 83. Toda obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración o demolición de fincas rústicas o urbanas, cualquiera que sea su régimen jurídico o ubicación, o persona física o moral que la realice, requerirá de autorización expresa del Ayuntamiento que lo realizará por medio de la licencia de construcción.

Artículo 84. La licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección Desarrollo Urbano Municipal, previa validación del Instituto Municipal de Planeación, mediante el cual se autoriza a construir, ampliar, modificar o remodelar una edificación. Cuando por cualquier circunstancia la Dirección, no resuelva su otorgamiento, ésta deberá comunicar al interesado las causas por las que no haya sido posible dictar la resolución y cuando estas fuesen imputables al solicitante, le señalará un plazo que no exceda de 20 días hábiles para que las corrija. De no corregirla durante dicho plazo se tendrá por actualizada la figura de la negativa ficta.

Artículo 85. Para la ejecución de obras en la vía pública o en predios es necesario obtener licencia de la autoridad municipal, ésta se otorgará previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 86. Cuando los gobiernos Federal o Estatal, a través de sus dependencias u organismos descentralizados, proyecten obras totales o parciales en el Municipio, deberán solicitar la licencia para su ejecución.

Artículo 87. Las construcciones que pretendan ser edificadas, obras o instalaciones de cualquier naturaleza en zonas típicas, calles, plazas, zonas de monumentos, centros históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como preservación del patrimonio cultural solo podrán permitirse por el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal cuando hayan sido autorizadas previamente por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Artículo 88. Sin perjuicio de lo anterior, en las construcciones de establecimientos especializados cuya operación extraña o aglomeración de personas, peligros o molestias para la localidad el solicitante deberá tramitar en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal una autorización previa del uso del suelo.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 89. Se consideran construcciones y edificaciones especializadas las siguientes:
I. Escuelas y Centros Educativos;
II. Clínicas, Hospitales y Sanatorios;
III. Edificios para Reuniones, Espectáculos o Cultos Religiosos;
IV. Edificios para la Administración Pública;
V. Instalaciones Deportivas;
VI. Funerarias y Cementerios;
VII. Fábricas y Talleres; y
VIII. Las demás que determine el Ayuntamiento por mayoría simple.

Artículo 90. Las construcciones especializadas deberán contener en su diseño rampas con mínimo de un metro de ancho y pendiente no mayor al 10% para permitir el libre tránsito de personas discapacitadas, así como baños adecuados que les faciliten su uso.

Artículo 91. Los propietarios de edificaciones tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene. Los predios no edificados deberán estar libres de escombro, residuos sólidos y drenados adecuadamente.

Artículo 92. Los productos excavados, desechables, escombro, desperdicio, residuos sólidos y similares deberán depositarse en los sitios donde sean necesarios y donde disponga la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal de Rosamorada, Nayarit.

Artículo 93. Al efectuarse la excavación en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo y deslizamiento de los cimientos existentes de las construcciones; deberán conservarse en toda la altura de los muros colindantes, sellando el remate para evitar filtraciones.

Artículo 94. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, tendrá el control para que quien efectúe una demolición adopte las precauciones debidas para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública debiendo ajustarse al horario que determine la dependencia de acuerdo con la zona donde se realice.

Artículo 95. Todo tipo de cimentaciones deberán asegurar que los movimientos verticales ya sean totales o diferentes que ocurran durante la construcción del edificio y la vida del mismo no afecten la estabilidad de construcciones vecinas, las instalaciones en la vía pública ni el de sus respectivas conexiones; el proyecto de

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

cimentación debe tener en cuenta las condiciones de las construcciones colindantes como estabilidad, hundimiento, agrietamiento y desplomes adicionando las medidas de seguridad requeridas en el corredor sísmico.

Artículo 96. Toda estructura deberá ser diseñada para resistir como mínimo todas aquellas cargas muertas, vivas y accidentales que puedan ser aplicadas durante la construcción, como la resistencia de los materiales de la estructura a la edad en que vayan a ser sometidos a dichas cargas.

Artículo 97. Durante el proceso de construcción debe considerarse las cargas vivas transitorias, como el almacenamiento temporal de los materiales equipo y vehículos y el personal necesario, no siendo este último menor que la carga viva que se especifica para azoteas.

Artículo 98. El poseedor será responsable de los perjuicios que ocasione el cambio de destino de una construcción cuando produzca cargas mayores que las del diseño aprobado.

Artículo 99. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con sujeción a lo dispuesto en el Plan Municipal de Desarrollo y demás disposiciones, señalará las áreas de los predios que deban dejarse libres de construcción, las cuales se denominan servidumbres en beneficio del sistema ecológico del Municipio fijando el efecto de las líneas límites de la construcción.

Artículo 100. Todos los espacios habitables o no habitables exceptuando los dormitorios, salas, estudios, alcobas y comedores que no cumplan con los requerimientos mínimos en iluminación y ventilación deberán de contar con sistemas de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Artículo 101. En los lugares donde no existen drenajes y/o cuando la zona no tenga más de cien habitantes por hectárea, se permitirá la construcción de fosas sépticas.

Artículo 102. Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos.

Artículo 103. Según las características y capacidad del inmueble debe contar con sistemas de seguridad contra incendios y salida de emergencia.

Artículo 104. Los hospitales, independientemente de las normas de la Secretaría de Salud, deben contar con planta eléctrica de emergencia con la capacidad requerida.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

TÍTULO XIII
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD E INSPECCIÓN

Artículo 105. El Ayuntamiento vigilara el cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento y demás que se dicten con base en ella, y determinarán y ejecutarán las medidas de seguridad que correspondan para cada caso.

Artículo 106. El Ayuntamiento vigilará y verificará el cumplimiento del presente Reglamento, a través del personal de inspección. El personal que se comisione a este efecto deberá estar provisto de credencial, que lo acredite como tal, además precisará en todo caso el objeto de su visita.

Artículo 107. El personal comisionado que detecte alguna construcción sin registrar o anomalía, inmediatamente levantará un acta de hechos y notificará la propietario o persona que se encuentre en el domicilio para que en un plazo de quince días se presente ante la Dirección a efectuar el permiso o aclaración respecto al caso, según lo establece el artículo. En caso de que el propietario no se encuentre en el domicilio se aplicará lo establecido en la Ley del Hacienda Municipal.

Artículo 108. Los propietarios, representantes, encargados, u ocupantes de los inmuebles donde se vaya a practicar la inspección tienen la obligación de permitir el libre acceso a los inspectores.

Artículo 109. El Ayuntamiento deberá ordenar la inmediata suspensión de trabajos que se estén efectuando sin la licencia correspondiente, o sin ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas en la misma o aplicando materiales diferentes a los aprobados.

Artículo 110. No obstante lo señalado en el artículo anterior, la Dirección podrá conceder licencias a solicitud de los interesados, fijando un plazo de quince para corregir las deficiencias que motivaron la suspensión. Vencido el plazo sin haberse ejecutado la corrección de las deficiencias, se ordenará la demolición de lo irregular a cuenta del propietario.

Artículo 111. Para el otorgamiento de permisos de fusión o subdivisión se deberá presentar al Ayuntamiento los siguientes documentos:
a) Solicitud de fusión o subdivisión;
b) Planos cartográficos a escala, elaborados y firmados por Ingeniero o perito en la materia;
c) Copia de la identificación vigente del propietario de la finca y del solicitante;

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

d) Copia del pago del impuesto predial del predio al bimestre de la fecha que se solicite el trámite y,
e) Recibo oficial de pago de derechos expedido por la Tesorería Municipal.

Artículo 112. Para la subdivisión de predios la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, verificará que cumpla con los requisitos previstos en el plan de desarrollo urbano del municipio; Una vez verificado que los datos son correctos; la Dirección expedirá el permiso correspondiente.

Artículo 113. Para los efectos de esta Ley se consideran como medidas de seguridad las siguientes:
I.- La suspensión de obras, servicios y actividades, cuando no se ajusten a los proyectos, aprobaciones o autorizaciones correspondientes o a las normas legales;
II.- La demolición total o parcial de construcciones;
III.- El retiro de materiales e instalaciones;
IV.- La prohibición de utilización de maquinaria o equipo;
V.- Cualquier otra análoga encaminada a proteger el interés público o evitar daños a bienes o personas, en todo lo que en materia de construcción.

Artículo 114. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en cada caso corresponda.

TÍTULO XIV
DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS

Artículo 115. Es obligación de todos los ciudadanos del municipio contribuir y coadyuvar en la preservación conservación y mantenimiento de la imagen urbana a través de acciones de limpieza, remodelación, pintura, forestación, de los bienes inmuebles de propiedad pública o privada, del patrimonio historia de las áreas verdes y recreativas y en general de todos los bienes del uso común.

Artículo 116. Los propietarios o poseedores de edificaciones tendrán las siguientes obligaciones:
1.- Conservar en buen estado las fachadas de sus inmuebles y pintadas.
2.- Tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los habitantes, con motivos de la realización de obras de remodelación o pintura en las fachadas de su inmueble.
3.- solicitar en su caso, el auxilio de las autoridades municipales o competentes, cuando haya riesgo inminente contra la seguridad de las personas.
4.- Al concluir la realización de las obras deberán dejar aseada perfectamente el área de la vía pública ocupada;

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

5.- Los demás que determine la autoridad municipal.

Artículo 117. Los comerciantes, prestadores de servicio y empresarios deberán:
1.- propiciar el mantenimiento necesario para la conservación en buen estado de los anuncios de sus establecimientos.
2.- Garantizar la seguridad de los transeúntes con motivo de la colocación, uso o retiro del anuncio.
3.- Retirar el anuncio al término de la vigencia de su autorización, permiso o licencia
4.- Barrer o limpiar el pasillo o andador correspondiente a sus áreas diariamente.
5.- Ejecutar las labores propias de sus negocios únicamente en el interior de sus establecimientos.

Artículo 118.- Es obligación de los vecinos de la cabecera municipal y de las localidades limpiar las aceras, o frentes de sus casas y andadores, así como conservar las áreas de uso común y jardines que se encuentren dentro de los mismos.

Artículo 119. A fin de mantener, preservar y conservar la imagen urbana del Municipio, queda prohibido:
I. Pintar las fachadas de establecimientos con los colores de las marcas o productos anunciantes o patrocinadores, dentro de la zona histórica.
II. Anunciar en cortinas, paredes y fachadas si ya existe otro anuncio; no se permite, grafismo, logotipos o pintura excesiva en los mismos.
III. Fijar o pintar anuncios de cualquier clase o materia en edificios públicos, monumentos, escuelas, templos, equipamiento urbano público y postes; casas particulares, bardas o cercas, salvo en los casos o condiciones previstas en el capítulo respectivo; en los sitios que estorben la visibilidad del tránsito o las señales colocadas para la regulación del mismo: en los muros y columnas de los portadores.
IV. Fijar propaganda con productos adhesivos que dificulten su retiro y que dañen las carteleras
V. Borrar, cambiar de sitio, estropear o alterar los nombres, letra y números de la calle, plazas, jardines, paseos y demás lugares públicos.
VI. Que los propietarios de vehículos inservibles o en calidad de chatarra los mantengan en la vía pública.
VII. Que los comerciantes obstruyan la vía pública, ya sea con los bienes que expendan con los implementos que utilicen para la realizar sus actividades comerciales. **VIII.** Arrojar basura o conecta desagüe de aguas negras a los sistemas de drenaje pluvial.

TÍTULO XV
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 120. Las infracciones a las disposiciones de este reglamento, así como a las determinaciones de las autoridades competentes, se sancionarán con independencia de la responsabilidad civil o penal que pudiere resultar.

Artículo 121. Las sanciones administrativas podrán consistir en:
I. Amonestación verbal o por escrito;
II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;
III. Multa de uno hasta diez mil veces el monto del salario mínimo diario vigente o de hasta el diez por ciento del valor comercial de los inmuebles;
IV. Demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de este reglamento;
V. Revocación de las autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;
VI. Multa, suspensión o destitución del cargo; y
VII. El arresto administrativo hasta por 36 horas.

TÍTULO XVI
GARANTÍA DE AUDIENCIA Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 122. En el procedimiento para la aplicación de sanciones, se observarán las reglas siguientes:
I. Recibida o detectada una infracción por la autoridad competente, se citará al infractor a una audiencia señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca el día y hora que se le señale a manifestar lo que a su interés convenga y ofrecer y aportar las pruebas que estime pertinentes. De no comparecer el día y hora señalados sin causa justificada, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;
II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se escuchará al infractor y se dejará constancia de su dicho, recibiéndose las pruebas que ofreciere sino requirieren de ulterior preparación, en cuyo caso se le concederá un plazo máximo de 5 días hábiles para su desahogo;
III. Concluida la audiencia o recibidas las pruebas solicitadas, la autoridad Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictará su resolución debidamente fundada y motivada dentro de un término que no excederá de 10 días hábiles;
IV. La resolución que se pronuncie será notificada personalmente al interesado o su representante legítimo, aplicándose en su caso las reglas previstas por la Ley de Hacienda Municipal, de aplicación supletoria de este reglamento;
V. En contra de la resolución que emita la autoridad, procederá el recurso de inconformidad previsto en este mismo Título; y
VI. Las resoluciones que impongan sanciones económicas se comunicarán a la Tesorería Municipal, según corresponda, para su ejecución.

Municipio de Rosamorada Nayarit
México No. 14 Col. Centro
No. Teléfonico: (319) 234 00 05

Artículo 123. Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor simultáneamente las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan; en caso de reincidencia se duplicarán las multas.

Artículo 124. Para el cumplimiento de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere este reglamento, la autoridad podrá hacer uso de la fuerza pública.

Artículo 125. Los procedimientos y actos administrativos que dicte o ejecute la autoridad responsable de aplicar el presente reglamento, se sujetarán previa recepción, trámite y resolución que garantice la audiencia de ley a los particulares afectados los medios de impugnación previstos en la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos para el Estado de Nayarit, según lo disponen los artículos 235 y 236 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit.

Dado en Palacio Municipal a los quince días del mes de marzo del año 2025 dos mil veinticinco.

H. XLIII Ayuntamiento Constitucional de Rosamorada Nayarit

C. José Ampelio Gutiérrez García, **Presidente Municipal.-** *Rubrica.-* Profr.ª Aralia Melina Guzmán Frías, **Síndico Municipal.-** *Rubrica.-* C. Manuel Jesús Avena González, **Regidor.-** *Rubrica.-* C. Aracely Graciano Lucatero, **Regidora.-** *Rubrica.-* C. Arnulfo Cea Reyes, **Regidor.-** *Rubrica.-* C. Ángel Anzaldo Vega, **Regidor.-** *Rubrica.-* Prof. Víctor Hugo Torres Álvarez, **Regidor.-** *Rubrica.-* Prof. José Ramón Ramírez Rodríguez, **Regidor.-** *Rubrica.-* Ing. Fermín Echavarría Alcalá, **Regidor.-** *Rubrica.-* Profr.ª Concepción Flores Almanza, **Regidora.-** *Rubrica.-* Profr.ª Rosa Martina Ramos Gómez, **Regidora.-** *Rubrica.-* C. Dalia Guadalupe Briones Sánchez, **Regidora.-** *Rubrica.-* Prof. Benjamín Espericueta Velázquez, **Secretario Municipal.-** *Rubrica.*