



PODER LEGISLATIVO
NAYARIT
XXXII LEGISLATURA

Lic. Martín Ulloa Benítez



TEPIC NAYARIT; A 12 DE JULIO DE 2021

MTRO. J. MERCED GOMEZ ORTEGA
SECRETARIO GENERAL DEL H. CONGRESO
DEL ESTADO DE NAYARIT
P R E S E N T E



El que suscribe **Diputado Martín Ulloa Benítez**, integrante del grupo parlamentario del Partido del Trabajo, de esta trigésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Nayarit, en uso de las facultades que me confieren los artículos 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, fracción II del artículo 21 fracciones XIII y XIV, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nayarit, artículo 10 fracción V del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso y demás relativos de la legislación interna del congreso; vengo a presentar ante esta Honorable Asamblea Legislativa, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE TIENE POR OBJETO REFORMAR Y ADICIONAR DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT, EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS SOCIALES PROGRESIVOS** por lo que le solicito incluya mi participación en la comisión permanente siguiente a fin de presentar ante este H. Congreso mi propuesta.

Sin más por el momento me despido enviándole un cordial saludo, quedando a sus órdenes.

A T E N T A M E N T E

DIP. MARTÍN ULLOA BENÍTEZ
Presidente de la Comisión de Niñez, Juventud y Deporte.

**DIPUTADO IGNACIO ALONSO LANGARICA ÁVALOS
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
DIPUTACIÓN PERMANENTE DE LA XXXII
LEGISLATURA AL CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE**

El que suscribe, **Diputado Martín Ulloa Benítez**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido del Trabajo, de esta Trigésima Segunda Legislatura al H. Congreso del Estado de Nayarit, en uso de las facultades que me confieren los artículos 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, así como los numerales 21 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nayarit y 95 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, me permito someter a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, la **Iniciativa con Proyecto de Decreto que tiene por objeto reformar y adicionar diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en materia de fraccionamientos sociales progresivos**; al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los aspectos más importantes para el desarrollo pleno de la sociedad, es la garantía del ejercicio de sus derechos, estableciendo instrumentos normativos que brinden un acompañamiento eficaz a la implementación de políticas públicas que materialicen un modo sostenible de vida para las y los ciudadanos.

En este sentido, la función legislativa es una de las piezas elementales de la maquinaria social, que permite acoger las necesidades e impulsar en un primer momento una regulación sustantiva de los derechos, pero además, generar herramientas de seguimiento y efectividad de las disposiciones adjetivas, cuyo

propósito no sea otro, que diseñar un sistema jurídico claro, real y ciudadanizado.

Es por esto que, como ciudadano, participé en los trabajos realizados para darle vida a una nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit¹, la cual fue publicada el 30 de diciembre del año 2019.

Como parte de la sociedad civil, comprendí que dicho instrumento jurídico tiene por objeto ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en nuestro Estado, destacando la igualdad en el uso y disfrute de la tierra, velando por el desarrollo de una entidad con espacios justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles y resilientes.

Sin embargo, la práctica nos ha enseñado que todavía existen adecuaciones por llevar a cabo a la Ley en materia de asentamientos humanos que nos rige, sobre todo, aquellas reformas encaminadas a proteger a un sector social vulnerable, que muchas de las veces, no tiene acceso a oportunidades de desarrollo pleno, encontrándose con dificultades para cubrir sus necesidades básicas y las de su familia.

Bajo este contexto, y ejercicio de mi función como representante del pueblo, expongo esta iniciativa, que tiene como principal propósito, establecer una regulación más clara en materia de fraccionamientos sociales progresivos, que logre un ambiente certero para las y los nayaritas que busquen obtener una vivienda digna.

¹ Disposición normativa consultable en: [http://www.congresonayarit.mx/wp-content/uploads/compilacion/leyes/Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial-Desarrollo Urbano Estado Nayarit Ley de vigente.pdf](http://www.congresonayarit.mx/wp-content/uploads/compilacion/leyes/Asentamientos_Humanos_Ordenamiento_Territorial-Desarrollo_Urbano_Estado_Nayarit_Ley_de_vigente.pdf).

Derecho Humano a una Vivienda Digna.

Uno de los argumentos esenciales de la presente iniciativa es el derecho humano a una vivienda digna y decorosa, el cual, es de carácter constitucional y convencional, toda vez que, está contemplado en los artículos 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 25 numeral 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, aprobada y promulgada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, y 11 numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales².

En sentido general, el derecho a una vivienda digna, favorece el desarrollo y mejoramiento de las condiciones individuales y colectivas, estableciendo vías que desarrollan otros derechos como el acceso a la educación, la salud y el trabajo. Destacando que, el derecho antes mencionado, tiene características especiales, mismas que se señalan en la Tesis Aislada, **Derecho Fundamental a una vivienda digna y decorosa. Su contenido a la luz de los Tratados Internacionales**³ y que apoya nuestro análisis incluyéndose a continuación:

- ✓ Debe garantizarse a todas las personas;
- ✓ No debe interpretarse en un sentido restrictivo;
- ✓ Se garantizará en un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, y

² Tesis. Décima Época. Vivienda Digna y Decorosa. Derecho Humano a ésta no exime del cumplimiento del contrato celebrado por virtud de un crédito hipotecario. Registro digital: 2003807. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Consultable en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2003807> .

³ Consultable en: <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2006171>

- ✓ Implementar medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho.

Regulación de Fraccionamientos Sociales Progresivos.

Actualmente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit regula los fraccionamientos sociales progresivos, sin embargo, derivado del acercamiento con organizaciones del sector social, me manifestaron sus inquietudes sobre la normativa actual, identificando áreas de oportunidad que requieren especial atención.

De esta manera, es importante mencionar que la vivienda identificada con los fraccionamientos progresivos, se desarrollan a manera de programas que apoyan a la sociedad a tener acceso a una vivienda básica, atendiendo a una urbanización parcial, que de entrada, atiende una necesidad que no puede ser cubierta de manera inmediata, pero precisamente es donde radica la importancia de esta reforma, en garantizar que nuestra norma jurídica, estará protegiendo todos los esquemas de fraccionamientos sociales progresivos, para que las personas pertenecientes a un sector social desprotegido, puedan tener una casa para ellos y sus familias.

Por otro lado, cabe incluir que, a raíz de las necesidades identificadas, tuvimos un acercamiento con el Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit, IPROVINAY, con el propósito de plantear las dudas que han surgido al momento de llevar a cabo fraccionamientos sociales progresivos, buscando orientación, lo cual ha sido una experiencia enriquecedora, toda vez que se identificaron coincidencias entre las inquietudes de las organizaciones y el mismo IPROVINAY, dando como resultado el planteamiento de una posible reforma a la Ley que actualmente regula el tema.

Propuesta de reforma a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

La iniciativa que hoy presento, tiene por objeto adicionar y reformar diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, surgidas de la necesidad social de las personas a hacer efectivo su derecho humano a una vivienda digna y decorosa, y al compromiso que como legisladoras y legisladores asumimos para velar por esos intereses.

Por ello, estoy proponiendo algunas adecuaciones tales como:

- ✓ Adicionar una fracción al artículo 12, para añadir al IPROVINAY como autoridad competente para la aplicación y vigilancia de la Ley, pues a través de esta se realizan diferentes trámites para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda.
- ✓ Adicionar el artículo 177 bis para establecer de manera precisa las obras mínimas de urbanización con los que debe contar el fraccionamiento social progresivo.
- ✓ Reformar el artículo 187 para instituir el convenio de inicio de promoción del fraccionamiento social progresivo y los requisitos de este.
- ✓ Reformar el artículo 188 para que se establezcan de manera clara los requisitos y plazos para la emisión de la licencia de venta del fraccionamiento social progresivo.
- ✓ Reformar el artículo 190 para que de manera clara se establezca el plazo para efectuar las obras de distribución de agua potable a nivel de lote mediante tomas domiciliarias, cuando su suministro se autorice mediante el sistema de hidrantes.
- ✓ Reformar el artículo 191 para precisar las obras de urbanización que deberán realizarse dentro del plazo establecido y la forma en que estas podrán ser financiadas.

- ✓ Reformar y adicionar los artículos 217, 219 y 220 con la intención de hacer más eficiente el proceso de autorización del fraccionamiento social progresivo, estableciendo los plazos en que intervienen cada una de las autoridades involucradas en dicho proceso, iniciando con el IPROVINAY como la autoridad encargada de recibir la solicitud de autorización, remitiéndola a la Secretaría que es la encargada de emitir la opinión y dictamen de fraccionamiento, el cual posteriormente es remitido al ayuntamiento respectivo para la elaboración del proyecto de resolución definitiva que autoriza el fraccionamiento social progresivo.

Estos, son algunos de los puntos más importantes de la adecuación normativa, buscando fortalecer el marco legal de los fraccionamientos sociales progresivos para que quienes se encargan de promoverlos tengan mayor claridad en los requisitos y los pasos que deben seguir para poder constituirlos.

Finalmente, debemos destacar que la presente iniciativa tiene la finalidad de brindar claridad y certeza jurídica a las organizaciones del sector social que cumplen con los requisitos para promover los fraccionamientos sociales progresivos, pero principalmente a las personas que van a habitar dichos fraccionamientos, pues muchas veces son víctimas de fraudes por personas que se aprovechan de la necesidad y únicamente buscan su beneficio económico.

Por lo expuesto y fundado, en ejercicio de las facultades que se me confieren, me permito presentar a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto que tiene por objeto reformar y adicionar diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en materia de fraccionamientos sociales progresivos**, en los términos del proyecto de decreto que se adjunta.

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se **reforman** las fracciones IV y V del artículo 12, el primer párrafo del artículo 128, el primer párrafo del artículo 177, el artículo 187, el artículo 188, las fracciones V y VII del artículo 189, el último párrafo del artículo 190, el artículo 191, el artículo 194, el primer párrafo, las fracciones VII, VIII y IX todos del artículo 217, el primer párrafo del artículo 219, la fracción VIII del artículo 221; se **adicionan** la fracción VI al artículo 12, el artículo 177 Bis, un penúltimo párrafo al artículo 217 recorriendo el último párrafo, un último párrafo al artículo 219, un último párrafo al artículo 220; todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, para quedar como sigue:

Artículo 12.- ...

I. a III. ...

IV. Los IMPLANES;

V. Los Ayuntamientos y las autoridades ejecutoras que de ellos dependen; y

VI. EI IPROVINAY

Artículo 128.- EI IPROVINAY podrá adquirir y enajenar terrenos destinados a la realización de programas de desarrollo urbano y de vivienda, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

I. a IV. ...

...

Artículo 177.- Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos habitacionales, **con excepción de los sociales progresivos contemplados en**

el inciso f) de la fracción I del artículo 171 de la presente Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. a XXI. ...

Artículo 177 Bis.- Quienes promuevan el fraccionamiento social progresivo, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I. La red interna de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;

II. La red interna de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo, cuando no exista la posibilidad de descarga a la red municipal, podrá realizarse su tratamiento a través de medios sustentables que cumplan con las normas ambientales vigentes;

III. Las obras para el desalojo o evacuación local de aguas pluviales;

IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales podrán ser subterráneas o aéreas;

V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema LED u otro con tecnología de eficiencia similar;

VI. La nomenclatura y señalización vial vertical;

VII. La **habilitación de las vías públicas deberá tener como mínimo una superficie de rodamiento que garantice el tránsito de vehículos.**

VIII. **Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad.**

IX. **Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;**

X. **Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse del plazo establecido en el artículo 191 de esta ley;**

Artículo 187.- A efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el **Gobierno** del Estado, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones **del sector social**, en atención a resolver problemas de vivienda, bajo la autorización del IPROVINAY cuando se cumplan los requisitos de ley, podrán realizar fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que conforme al presente capítulo se determinen.

El fraccionamiento social progresivo podrá ser promovido por el Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, el Ayuntamiento respectivo o las organizaciones **del sector social**, mediante la **suscripción de un convenio de inicio de promoción con IPROVINAY**, en estricto apego a las áreas previstas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano **y de más instrumentos de planeación**. Para ese efecto el titular del Poder Ejecutivo del

Estado podrá convenir o asociarse con las mismas organizaciones **del sector social** que lo soliciten, y con organismos públicos federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda de interés social, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar a cabo el fraccionamiento social progresivo. En todos los casos el Ejecutivo del Estado a través del IPROVINAY tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

Para la suscripción del convenio de inicio de promoción de los fraccionamientos sociales progresivos, se deberá formular la solicitud por escrito ante el IPROVINAY, dicha solicitud deberá ser acompañada de los documentos siguientes:

I. Acta constitutiva de las organizaciones sociales que promuevan el fraccionamiento social progresivo;

II. Título, Certificado Parcelario o convenios que acrediten la propiedad o posesión del inmueble;

III. Constancia de compatibilidad urbanística que acredite que el predio se encuentra dentro del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o del programa parcial de urbanización;

IV. Constancia de apeo y deslinde judicial, administrativo o notarial;

V. Propuesta de las vialidades, lotificación y distribución de las áreas de donación, y

VI. Levantamiento topográfico y de curvas de nivel.

Una vez recibida la solicitud con los requisitos señalados, el IPROVINAY,

revisara que está correctamente integrada, en caso de que se detecten omisiones y observaciones requerirá al promotor del fraccionamiento social progresivo para que las subsane, una vez subsanadas, en un plazo no mayor a 20 días hábiles autorizara la suscripción del convenio de inicio de promoción.

Artículo 188.- Para la autorización de la licencia de venta de los fraccionamientos sociales progresivos se deberá formular solicitud por escrito ante la autoridad municipal, dicha solicitud deberá cumplir con los requisitos básicos siguientes:

I. Constancia de compatibilidad urbanística que acredite que el fraccionamiento social progresivo se encuentra dentro del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o del programa parcial de urbanización, salvo cuando sea él mismo quien lo promueva;

II. Título, o convenios que acrediten la propiedad o posesión del inmueble;

III. Proyecto de las vialidades, lotificación y distribución de las áreas de donación, y

IV. Constancia de apeo y deslinde judicial, administrativo o notarial.

En el caso de que sean organizaciones del sector social las que promuevan el fraccionamiento social progresivo, además de los requisitos anteriores deberán acompañar:

I. Acta constitutiva, y

II. Convenio de inicio de promoción suscrito con el IPROVINAY.

Una vez recibida la solicitud con los requisitos señalados, la autoridad municipal, revisara que está correctamente integrada, en caso de que se detecten omisiones y observaciones requerirá al promotor del fraccionamiento social progresivo para que las subsane, una vez subsanadas, en un plazo no mayor a 20 días hábiles emitirá la licencia de venta.

Artículo 189.- ...

I. a IV. ...

V. El Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones **del sector social**, deberán donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible, de forma inmediata a la publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial del Estado;

VI. ...

VII. Se deberá de plantar **al menos un árbol** de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible.

...

Artículo 190.- ...

I. a VI. ...

En relación a la fracción III el promotor del fraccionamiento social progresivo con las aportaciones de los poseionarios o beneficiarios, deberá ejecutar la

obra de red hidráulica para garantizar el suministro de agua a nivel de lote durante los 5 años posteriores a la ocupación física del fraccionamiento social progresivo.

Artículo 191.- La gestión y ejecución de todas las obras que resuelvan los servicios y equipamiento del fraccionamiento social progresivo a las que hace referencia el artículo 177 bis de esta ley, se harán por etapas, progresivamente, y no deberá excederse un periodo mayor a 10 años, contados a partir de la emisión de la licencia de venta del fraccionamiento social progresivo, pudiendo solicitar una prórroga de hasta por 5 años ante el IPROVINAY.

Las obras necesarias podrán ser financiadas al cien por ciento **por los propios beneficiarios mediante el sistema de cooperación, o bien por el ahorro que aporten a** un fondo municipal de vivienda social progresiva de obras por cooperación en el cual tendrán participación los representantes de las organizaciones **del sector social**, El IPROVINAY podrá gestionar financiamiento para acelerar el proceso de urbanización, a favor del Fondo de Vivienda Social Progresiva de obras por cooperación correspondiente, previa ingeniería financiera del proyecto, así como canalizar subsidios que para tal fin aporten los tres niveles de gobierno, tales como estudios, obras directas o recursos financieros.

Artículo 194.- El Fondo de Vivienda Social Progresiva de obras por **cooperación** correspondiente, será establecido por el **Gobierno** del Estado, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones del sector social, garantizando la participación de los representantes de las organizaciones **del sector social**. El acuerdo respectivo se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

...

La administración del Fondo la tendrá la institución u organización que inicie o promueva el fraccionamiento social pudiendo ser el Gobernador del Estado, el Ayuntamiento respectivo o las organizaciones sociales y se regirá bajo principios de transparencia, legalidad, equidad, veracidad, imparcialidad, honradez, objetividad y eficacia, con base en las Reglas de Operación que al efecto apruebe IPROVINAY. Cuando el **Gobierno** del Estado o el Municipio aporten participaciones al fondo, serán los responsables del manejo de los recursos económicos, constituyéndose en un fideicomiso, garantizando la participación del Gobierno del Estado, con el Ayuntamiento respectivo y con las organizaciones **del sector social, en este supuesto** el Municipio respectivo, será la autoridad responsable de Vigilar, supervisar y verificar el correcto uso de los recursos en base al programa de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determinará el orden de prioridad para su ejecución, de igual manera el **IPROVINAY** podrá convenir su participación en esquemas y fondos coordinados con organismos nacionales de vivienda, municipios y sectores social o privado, que tengan como finalidad el financiamiento a programas de vivienda social.

Artículo 217.- Para la autorización de los fraccionamientos sociales progresivos, **se deberá formular la solicitud por escrito ante el IPROVINAY, dicha solicitud deberá ser acompañada de los documentos siguientes:**

I. a VI. ...

VII. Memoria descriptiva de fraccionamiento y **revisión de diseño de fraccionamiento autorizado** a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de donación, así como de los planos y memorias de cálculo de las vialidades y localización de las fuentes de abastecimiento de agua luz y drenaje;

VIII. **Autorización a título gratuito de las factibilidades de servicios o de los**

dictámenes de viabilidad de servicios de suministro y descarga mediante sistemas sustentables, por parte de la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo, y

IX. Dictamen de no riesgo en materia de protección civil, emitido por autoridad estatal.

Una vez recibida la solicitud con los requisitos señalados, será remitida en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Secretaría y en coordinación con el IPLANAY, revisarán que este correctamente integrada, en caso de que se detecten omisiones y observaciones requerirán al promotor del fraccionamiento social progresivo para que las subsane, una vez subsanadas, la secretaria en un plazo de 20 días hábiles emitirá su opinión de fraccionamiento.

...

Artículo 219.- La opinión de fraccionamiento, contendrá los siguientes elementos:

I. a V. ...

De ser procedente la opinión de fraccionamiento, la secretaria emitirá dentro del término de 15 días hábiles el dictamen de fraccionamiento.

Artículo 220.- ...

I. a V. ...

Una vez emitido el dictamen de fraccionamiento la secretaria lo remitirá al

ayuntamiento en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

Artículo 221.- ...

I. a VII. ...

VIII. Las obligaciones técnicas, que se impongan al promotor, y

IX. ...

....

TRANSITORIOS

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

Atentamente



Dip. Martín Ulloa Benítez

XXXII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nayarit