

DIARIO DE LOS DEBATES**SEGUNDO PERÍODO ORDINARIO DE SESIONES DEL
SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL.****AÑO: 2 TOMO: II NÚM: 25 Cd. Chetumal, Q. Roo, 16 de mayo de 2018.****SESIÓN No. 25 DEL SEGUNDO PERÍODO ORDINARIO DE SESIONES
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL.**

SUMARIO:	PAG.
Presidencia.	2
Secretaría.	2
Orden del día.	3-4
Verificación del quórum.	4-5
Instalación de la Sesión.	5

5

Lectura del acta de la sesión anterior; para su aprobación, en su caso.

6-11

Lectura del Punto de Acuerdo de urgente y obvia resolución por el que la H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo con fundamento en los Artículos 67 y 68 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, exhorta respetuosamente al Titular de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que en ejercicio de la facultad que le confiere el Artículo 7 fracción XIII del Reglamento Interior de la

Secretaría de Relaciones Exteriores y el Artículo 3 del Reglamento de pasaportes y del documento de identidad y viaje, a través de un convenio de colaboración administrativa que al efecto se suscriba con el Estado de Quintana Roo, autorice la apertura de una oficina estatal de enlace en el Municipio de Othón P. Blanco o en su caso una unidad móvil, para el servicio de recepción de documentos y entrega de pasaportes ordinarios a las familias de escasos recursos económicos que requieren llevar a sus hijos al país vecino de Belice para recibir atención médica especializada pediátrica; presentado por la Diputada María Yamina Rosado Ibarra, Presidenta de la Comisión Anticorrupción, Participación Ciudadana y Órganos Autónomos de la XV Legislatura del Estado; para su aprobación, en su caso.

11-19

Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; se expide la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo; se reforman los Artículos 16, 24, 34 párrafo segundo y se adiciona un último párrafo al Artículo 184 ter, todos de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo, se reforman los párrafos segundo y tercero y se adiciona un cuarto párrafo al Artículo 4 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; y se reforma el Artículo segundo de la Ley de Expropiación del Estado de Quintana Roo; para su aprobación, en su caso.

19-243

Cómputo de votos de los Honorables Ayuntamientos de los Municipios del Estado de la Minuta Proyecto de Decreto por el que se reforma el párrafo tercero del apartado B, así como el tercer párrafo del apartado D, ambos del Artículo 96 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

243

Clausura de la sesión.

244

PRESIDENCIA: C. Dip. Ramón Javier Padilla Balam.

SECRETARÍA: C. Dip. Eugenia Guadalupe Solís Salazar.

PRESIDENTE: Buenos días, Compañeros Diputados y público que nos acompaña.

Sean ustedes cordialmente bienvenidos a esta Sesión No. 25 del Segundo Periodo Ordinario de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, todos los ciudadanos que nos acompañan el día de hoy, así como los que nos siguen a través de las diferentes redes sociales.

PRESIDENTE: De igual forma me permito en representación de mis compañeros y compañeras Diputadas, darles la cordial bienvenida a los alumnos de Colegio Hispano y Preparatoria de Cancún, del Municipio de Benito Juárez que vienen a cargo del Maestro Gregorio Terrazas, sean bienvenidos, gracias por su asistencia.

Diputada Secretaria, sírvase dar a conocer los asuntos a tratar en esta sesión.

SECRETARIA: Buenas tardes.

Diputado Presidente, me permito dar a conocer el orden del día de esta sesión, siendo este el siguiente:

SESIÓN No. 25 DEL SEGUNDO PERÍODO ORDINARIO DE SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL.

FECHA: 16 DE MAYO DE 2018.

HORA: 11:00

ORDEN DEL DIA:

- 1.- Verificación del quórum
- 2.- Instalación de la sesión.
- 3.- Lectura del acta de la sesión anterior, para su aprobación, en su caso.

- 4.- Lectura del Punto de Acuerdo de urgente y obvia resolución por el que la H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo con fundamento en los Artículos 67 y 68 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, exhorta respetuosamente al Titular de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que en ejercicio de la facultad que le confiere el Artículo 7 fracción XIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores y el Artículo 3 del Reglamento de pasaportes y del documento de identidad y viaje, a través de un convenio de colaboración administrativa que al efecto se suscriba con el Estado de Quintana Roo, autorice la apertura de una oficina estatal de enlace en el Municipio de Othón P. Blanco o en su caso una unidad móvil, para el servicio de recepción de documentos y entrega de pasaportes ordinarios a las familias de escasos recursos económicos que requieren llevar a sus hijos al país vecino de Belice para recibir atención médica especializada pediátrica; presentado por la Diputada María Yamina Rosado Ibarra, Presidenta de la Comisión Anticorrupción, Participación Ciudadana y Órganos Autónomos de la XV Legislatura del Estado; para su aprobación, en su caso.
- 5.- Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; se expide la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo; se reforman los Artículos 16, 24, 34 párrafo segundo y se adiciona un último párrafo al Artículo 184 ter, todos de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo, se reforma el párrafo segundo y tercero y se adiciona un cuarto al Artículo 4 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; y se reforma el Artículo segundo de la Ley de Expropiación del Estado de Quintana Roo; para su aprobación, en su caso.
- 6.- Cómputo de votos de los Honorables Ayuntamientos de los Municipios del Estado de la Minuta Proyecto de Decreto por el que se reforma el párrafo tercero del apartado B, así como el tercer párrafo del apartado D, ambos del Artículo 96 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.
- 7.- Clausura de la sesión.

DIPUTADO PRESIDENTE**DIPUTADA SECRETARIA:****PROFR. RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM.****C. EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR.****SECRETARIA:** Es cuanto, Diputado Presidente.**PRESIDENTE:** Diputada Secretaria, sírvase dar cumplimiento al primer punto del orden del día.**SECRETARIA:** El primer punto del orden del día es la Verificación del quórum.

(Se verifica contar con quórum).

	NOMBRE	A	F
1	ALBERTO VADO MORALES		AUSENTE
2	SANTY MONTEMAYOR CASTILLO	SI	
3	TYARA SCHLESKE DE ARIÑO		AUSENTE
4	ADRIANA DEL ROSARIO CHAN CANUL		AUSENTE
5	JOSÉ LUIS GONZÁLEZ MENDOZA		AUSENTE
6	MARCELINA DE JESUS SAGRERO BALADO	SI	
7	JOSE DE LA PEÑA RUIZ DE CHAVEZ	SI	
8	JOSÉ CARLOS TOLEDO MEDINA	SI	
9	TERESA SONIA LOPEZ CARDIEL	SI	
10	GABRIELA ANGULO SAURI		AUSENTE
11	LUIS ERNESTO MIS BALAM	SI	
12	RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM	SI	
13	MARIO BAEZA CRUZ	SI	
14	MARIA YAMINA ROSADO IBARRA	SI	
15	EDUARDO LORENZO MARTÍNEZ ARCILA	SI	
16	EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR	SI	
17	JESÚS ALBERTO ZETINA TEJERO	SI	
18	FRANCISCO GILDARDO PEREZ BABB	SI	
19	JENNI JUAREZ TRUJILLO	SI	
20	MANUEL TIRSO ESQUIVEL AVILA	SI	
21	EMILIANO VLADIMIR RAMOS HERNANDEZ		AUSENTE
22	JUAN ORTÍZ VALLEJO	SI	
23	SILVIA DE LOS ÁNGELES VÁZQUEZ PECH	SI	
24	CARLOS MARIO VILLANUEVA TENORIO	SI	

SECRETARIA: Informo a la Presidencia la asistencia de 18 Diputados, por lo que hay quórum para iniciar la sesión.**PRESIDENTE:** Diputada Secretaria, sírvase justificar la inasistencia del Diputado Alberto Vado Morales y la Diputada Tyara Schleske de Ariño por encontrarse realizando tareas inherentes a su cargo.

Habiendo quórum, se instala la sesión número 25 del Segundo Período Ordinario de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, siendo las 12:50 horas del día 16 de mayo de 2018.

También en esta tarde le damos la más cordial de las bienvenidas a los alumnos del Centro Educativo Alexander Von Humboldt, del Municipio de Puerto Morelos, que vienen a cargo de la Maestra Plácida Rodríguez Real.

Sean cordialmente bienvenidos.

Diputada Secretaria, continúe con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIA: El siguiente punto del orden del día es la lectura del acta de la sesión anterior número 24, celebrada el día 14 de mayo de 2018; para su aprobación, en su caso.

PRESIDENTE: Se le concede el uso de la voz a la Diputada Silvia Vázquez.

DIPUTADA SILVIA DE LOS ÁNGELES VÁZQUEZ PECH:

(Hace uso de la voz).

Con el permiso de la Mesa Directiva, compañeros Diputados en virtud de que el acta de la sesión anterior fue enviada previamente a los correos electrónicos para su conocimiento.

Me permito proponer a su consideración la dispensa de la lectura.

Es cuánto, Diputado Presidente.

(Al término de su intervención).

PRESIDENTE: Gracias Diputada.

Se somete a votación la propuesta presentada, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 2 minutos.

Compañeros Diputados sírvanse emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTE: Compañeros Diputados, ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto.

¿Algún Diputado falta por emitir su voto?

De no ser así, instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputada Secretaria, de cuenta de la votación.

SECRETARIA: Informo a la Presidencia que la propuesta presentada ha sido aprobada por unanimidad de votos de los Diputados presentes.

PRESIDENTE: Se declara aprobada la propuesta presentada.

(Lectura dispensada).

“2018, Año por una Educación Inclusiva”

ACTA DE LA SESIÓN No. 24 DEL SEGUNDO PERIODO ORDINARIO DE SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL; CELEBRADA EL DÍA 14 DE MAYO DE 2018.

En la Ciudad de Chetumal, Capital del Estado de Quintana Roo, a los 14 días del mes de mayo del año 2018, reunidos en el Recinto Oficial del Poder Legislativo, bajo la Presidencia del Diputado Ramón Javier Padilla Balam, se dio a conocer el orden del día siendo el siguiente:-----

- 1. Verificación del quórum.-----*
- 2. Instalación de la sesión.-----*
- 3. Lectura del acta de la sesión anterior, para su aprobación, en su caso.-----*
- 4. Lectura de la correspondencia recibida.-----*
- 5. Lectura de la Iniciativa de Decreto por el que se adiciona la fracción III, del Artículo 21, se deroga la fracción III, del artículo 45, reforma el Artículo 87, reforma y se adiciona un párrafo al Artículo 90, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo; presentada por el Diputado Juan Ortiz Vallejo, Presidente de la Comisión de Desarrollo Rural y Pesquero de la XV Legislatura del Estado.-----*
- 6. Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Quintana Roo, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso.-----*
- 7. Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Consejo Quintanarroense de Ciencia y Tecnología, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso.-----*
- 8. Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Quintana Roo, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su*

- caso.-----
9. *Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto Estatal para la Educación de Jóvenes y Adultos, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso.*-----
10. *Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto para el Desarrollo y Financiamiento del Estado de Quintana Roo, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso.*-----
11. *Lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto Quintanarroense de la Mujer, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso.*-----
12. *Intervención de la Diputada Marcelina de Jesús Sagrero Balado, Presidenta de la Comisión de Educación, Ciencia y Tecnología, con motivo de la Conmemoración del “Día del Maestro”.*-----
13. *Clausura de la sesión.*-----
- 1.** *Posteriormente, el Diputado Presidente instruyó a la Diputada Secretaria dar cumplimiento al primer punto del orden del día, siendo éste la verificación del quórum, registrándose de la siguiente forma: Diputado Alberto Vado Morales ausente, Diputada Santy Montemayor Castillo presente, Diputada Tyara Schleske de Ariño ausente, Diputada Adriana del Rosario Chan Canul presente, Diputado José Luis González Mendoza ausente, Diputada Marcelina de Jesús Sagrero Balado presente, Diputado José de la Peña Ruíz de Chávez ausente, Diputado José Carlos Toledo Medina presente, Diputada Teresa Sonia López Cardiel presente, Diputada Gabriela Angulo Sauri ausente, Diputado Luis Ernesto Mis Balam presente, Diputado Mario Baeza Cruz presente, Diputada María Yamina Rosado Ibarra presente, Diputado Eduardo Lorenzo Martínez Arcila presente, Diputado Jesús Alberto Zetina Tejero presente, Diputada Jenni Juárez Trujillo ausente, Diputado Manuel Tirso Esquivel Ávila presente, Diputado Emiliano Vladimir Ramos Hernández ausente, Diputado Juan Ortiz Vallejo presente, Diputada Silvia de los Angeles Vazquez Pech presente, Diputado Carlos Mario Villanueva Tenorio ausente, Diputado Francisco Gildardo Pérez Babb presente, Diputado Ramón Javier Padilla Balam presente, Diputada Eugenia Guadalupe Solís Salazar presente.*-----
- Seguidamente, la Diputada Secretaria informó la asistencia de 16 Diputados.*-----
- Inmediatamente, el Diputado Presidente justificó la inasistencia del Diputado Alberto Vado Morales, por motivos de salud; de los Diputados José de la Peña Ruíz de Chávez, Carlos Mario Villanueva Tenorio y de las Diputadas Tyara Schleske de Ariño y Jenni Juárez Trujillo por tareas inherentes a su cargo.*-----
- 2.** *Una vez verificado el quórum, se declaró instalada la sesión*

número 24, del Segundo Período Ordinario de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, siendo las 18:21 horas del día 14 de mayo de 2018.-----

3. Como siguiente punto del orden del día la Diputada Secretaria informó que correspondía la lectura del acta de la sesión anterior número 23, celebrada el día 9 de mayo de 2018, para su aprobación, en su caso.-----

Enseguida se le concedió el uso de la voz al Diputado Jesús Alberto Zetina Tejero, quien pidió la dispensa de la lectura del acta agendada en el orden del día, en virtud de ya contar con ella de manera electrónica.-----

Acto seguido, se sometió a votación la propuesta, enseguida se tomó nota de la asistencia de la Diputada Gabriela Angulo Sauri, continuando la sesión con 17 Diputados; inmediatamente, se dio cuenta del resultado de la votación la cual resultó aprobada por unanimidad; en ese sentido se puso a consideración el acta la cual sin observaciones se sometió a votación informando la Diputada Secretaria que había sido aprobada por unanimidad por lo que el Diputado Presidente la declaró aprobada.-----

4. Continuando con el desarrollo de la sesión se procedió a la lectura de la correspondencia recibida de las legislaturas de los Estados de Yucatán, Campeche, Zacatecas, Hidalgo, Tamaulipas y Guanajuato; así como de la Secretaría Particular de la Presidencia de la República y del Consejo Nacional para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con Discapacidad; las cuales se remitieron para su debido trámite.-----

5. Posteriormente, la Diputada Secretaria informó que el siguiente punto del orden del día correspondía a la lectura de la Iniciativa de Decreto por el que se adiciona la fracción III, del Artículo 21, se deroga la fracción III, del artículo 45, reforma el Artículo 87, reforma y se adiciona un párrafo al Artículo 90, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo.----
Inmediatamente se tomó nota de la asistencia del Diputado Emiliano Vladimir Ramos Hernández, dando continuidad a la sesión con la asistencia de 18 Diputados; para dar lectura a la iniciativa se le concedió el uso de la voz al Diputado Juan Ortíz Vallejo.-----

Al término de la lectura, asumiendo la Presidencia el Diputado Francisco Gildardo Pérez Babb, se turnó la iniciativa presentada a la Comisión de Justicia, para su estudio, análisis y posterior dictamen.-----

6. Como siguiente punto del orden del día se dio lectura al Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Quintana Roo, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso.-----

Al término de la lectura se tomó nota de la asistencia del Diputado José Luis González Mendoza, por lo que se continuó con el desarrollo de la sesión contando con 19 Diputados; enseguida se

puso a consideración el dictamen presentado el cual sin observaciones se sometió a votación siendo aprobado por unanimidad, emitiéndose el decreto respectivo.-----

7. *Acto seguido se procedió a la lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Consejo Quintanarroense de Ciencia y Tecnología, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso; el cual se puso a consideración y sin observaciones se sometió a votación siendo aprobado por unanimidad, en tal sentido se procedió al decreto correspondiente.-----*

8. *Posteriormente, correspondió el turno a la lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Quintana Roo, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso; el cual sin observaciones se sometió a votación, resultando aprobado por unanimidad, en consecuencia se declaró aprobado emitiéndose el decreto respectivo.-----*

9. *Continuando con el desarrollo de la sesión se procedió a la lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto Estatal para la Educación de Jóvenes y Adultos, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso; mismo que al ponerse a consideración solicitó el uso de la palabra la Diputada Teresa Sonia López Cardiel, quien hizo una observación a los funcionarios involucrados en las cuentas públicas de los Colegios del Estado de Quintana Roo, ya que son necesarios los recursos para el mantenimiento y funcionamiento de las escuelas.-----*

No habiendo más observaciones se sometió a votación el dictamen presentado dando como resultado la aprobación por unanimidad, en consecuencia se emitió el decreto respectivo.----

10. *Dando continuidad al orden del día se dio lectura al Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto para el Desarrollo y Financiamiento del Estado de Quintana Roo, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso; el cual no registró debate alguno, por lo que se procedió a la votación resultando la aprobación del dictamen por unanimidad, en ese sentido se procedió al decreto correspondiente.-----*

11. *Acto seguido se procedió a la lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que la H. XV Legislatura del Estado, aprueba la Cuenta Pública del Instituto Quintanarroense de la Mujer, Ejercicio Fiscal 2016; para su aprobación, en su caso; el cual se puso a consideración y sin observaciones se sometió a votación siendo aprobado por unanimidad, en tal sentido se procedió al decreto correspondiente.-----*

12. *Dando continuidad al orden del día correspondió la Intervención de la Diputada Marcelina de Jesús Sagrero Balado, Presidenta de la Comisión de Educación, Ciencia y Tecnología,*

con motivo de la Conmemoración del “Día del Maestro”; por lo que se le concedió el uso de la voz a la Diputada para exponer su tema.-----

Acto seguido, la Diputada Secretaria informó que todos los asuntos a tratar habían sido agotados.-----

13. En tal sentido, el Diputado Presidente declaró clausurada la sesión número 24, siendo las 19:47 horas del día 14 de mayo de 2018; por lo que citó para la próxima sesión ordinaria número 25, el día 16 de mayo del año en curso a las 11:00 horas.

DIPUTADO PRESIDENTE: C. FRANCISCO GILDARDO PÉREZ BABB. DIPUTADA SECRETARIA: C. EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR.

PRESIDENTE: En consecuencia, está a consideración de esta Legislatura el acta de la sesión anterior.

¿Algún Diputado desea hacer alguna observación?

PRESIDENTE: No habiendo quien así lo hiciera, se somete a votación el acta de la sesión anterior, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 2 minutos.

(Se somete a votación).

PRESIDENTE: Compañeros Diputados, ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto.

¿Algún Diputado falta por emitir su voto?

De no ser así, instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputada Secretaria, de cuenta de la votación.

SECRETARIA: Informo a la Presidencia que el acta de la sesión anterior, ha sido aprobada por unanimidad de votos de los Diputados presentes.

PRESIDENTE: Diputada Secretaria tome en cuenta la asistencia del Diputado José Luis González.

(Por lo que se continúa la sesión con la asistencia de 19 Diputados presentes).

PRESIDENTE: En consecuencia, se declara aprobada el acta de la sesión anterior número 24, celebrada el día 14 de mayo de 2018.

Diputada Secretaria, sírvase continuar con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIA: El siguiente punto del orden del día es la lectura del Punto de

Acuerdo de urgente y obvia resolución por el que la H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo con fundamento en los Artículos 67 y 68 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, exhorta respetuosamente al Titular de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que en ejercicio de la facultad que le confiere el Artículo 7 fracción XIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores y el Artículo 3 del Reglamento de pasaportes y del documento de identidad y viaje, a través de un convenio de colaboración administrativa que al efecto se suscriba con el Estado de Quintana Roo, autorice la apertura de una oficina estatal de enlace en el Municipio de Othón P. Blanco o en su caso una unidad móvil, para el servicio de recepción de documentos y entrega de pasaportes ordinarios a las familias de escasos recursos económicos que requieren llevar a sus hijos al país vecino de Belice para recibir atención médica especializada pediátrica.

PRESIDENTE: Se le concede el uso de la voz a la Diputada María Yamina Rosado Ibarra.

DIPUTADA MARIA YAMINA ROSADO IBARRA:

Con su permiso Presidente de la Mesa Directiva, Diputados, Jóvenes estudiantes de diferentes municipios, público en general y medios de comunicación que nos acompaña.

(Lee Punto de Acuerdo).



HONORABLE PLENO LEGISLATIVO:

La suscrita Diputada **MARÍA YAMINA ROSADO IBARRA**, en mi carácter de **Presidenta de la Comisión Anticorrupción, Participación Ciudadana y Organismos Autónomos** de la XV Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, con fundamento en los artículos 64 primer párrafo, 67, 68 y 113 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como los artículos 39 y 100 segundo párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura, ambos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, tengo a bien someter a su consideración, el siguiente documento legislativo como un **asunto de urgente y obvia resolución**, basada en las siguientes:

CONSIDERACIONES

Las organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro, tienen por objetivo primordial el mejoramiento de la calidad de vida de las personas, en respuesta a una necesidad social, y se abocan a la atención de diversas causas como salud, educación, capacitación, medio ambiente, desarrollo comunitario, y en distintos grupos de la población, como niños y niñas, mujeres, adultos mayores, comunidades de diversas características, particularmente aquella que se encuentran en mayor vulnerabilidad.

El Proyecto Mundial de Pediatría (World Pediatric Project Internacional), es una organización sin fines de lucro cuyo objetivo es aumentar la supervivencia de los bebés más pequeños y enfermos, así como de los recién nacidos en sus primeros días de vida, llevando atención especializada pediátrica a lugares donde el acceso a la atención médica avanzada para la niñez no existe.

Para cumplir tal propósito, a través de una red de 24 hospitales asociados, moviliza a equipos especialistas en diagnóstico y cirugía pediátrica para la atención



especializada crítica en casi todas las especialidades quirúrgicas, desde neurocirugía, cirugía cardíaca, cirugía plástica y reconstructiva, entre otras.¹

Actualmente, esta organización cuenta con cobertura en varios países de América Latina, incluyendo el país vecino de Belice, donde se coordinan diferentes programas de atención médica avanzada, como lo son: el programa de capacitación para el cuidado del recién nacido, el programa de casting de pie zambo y el programa de fortificación de alimentos con ácido fólico, influyendo significativamente en la salud y calidad de vida de muchas niñas y niños, así como de sus familias.

Los países de medianos recursos médicos, como México, experimentan una tasa de mortalidad infantil alta durante el primer mes de vida; frecuentemente estas muertes se producen a partir de condiciones médicamente tratables, las cuales pueden superarse si se cuenta con el equipo tecnológico necesario y el personal médico especializado.

Razón por la que, organizaciones de la sociedad civil sin fines de lucro en nuestro Estado, han vinculado esta ayuda humanitaria para niñas y niños mexicanos, particularmente quintanarroenses que por malformaciones congénitas o deformaciones requieren de una atención médica pronta y especializada.

Estas organizaciones brindan además de orientación, asistencia a familias de bajos recursos, proporcionando el apoyo para la realización de estudios, obtención de medicamentos, transporte e incluso el pago de sus pasaportes para poder trasladarse a la Ciudad de Belice donde sus hijos pueden acceder a la atención especializada pediátrica que mejorará su salud y calidad de vida.

¹ <https://www.worldpediatricproject.org/mission>



No obstante, del esfuerzo conjunto de esta organización internacional y la organizaciones de la sociedad civil, la colaboración médica internacional, el apoyo emocional de la comunidad involucrada, las limitaciones económicas son una constante para estas familias en evidente estado de vulnerabilidad, dado que, desde mediados del año 2017, han tenido que solventar un gasto extraordinario más: la tramitación de los pasaportes en la Delegación de la Secretaría de Relaciones Exteriores en la Ciudad de Cancún, en virtud del cierre de la oficina de enlace en la Ciudad de Chetumal, la capital de nuestro Estado.

En consecuencia de lo anterior, las organizaciones de la sociedad civil denominadas: Fundación Mariana I.A.P., Mujeres con Manos Unidas A.C., Mujeres Emprendedoras A.C., Fundación Casita Corazón I.A.P., México y Caribe Jóvenes A.C., así como ciudadanos interesados, por escrito, han expuesto la atención que han recibido familias de escasos recursos de World Pediatric Project Internacional en cuyos casos destacan malformaciones ano-rectales, hidrocefalia, escoliosis, de columna vertebral, entre otras y que existen intervenciones urgentes pero que sin los recursos suficientes para la obtención del pasaporte será imposible atender.

Motivo por el que solicitan mi intervención como representante popular para elevar su voz ante los integrantes de esta Honorable XV Legislatura y realizar un respetuoso llamado a las autoridades competentes para atender esta demanda ciudadana.

Las organizaciones de la sociedad civil en nuestra entidad, sin duda hacen una noble y desinteresada obra al coadyuvar en las tareas del Estado, por lo que es nuestro deber estar atentos de las necesidades que afrontan al desarrollar esta labor humanitaria.



Ahora bien, de conformidad con el Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores y Reglamento de pasaportes y del documento de identidad y viaje, uno de los objetivos de la descentralización pública federal es simplificar el trámite resolución de los problemas que afectan a la población, adoptando mecanismos que acerquen a las autoridades competentes al lugar donde es necesario atender las demandas de la población, y es la Secretaría de Relaciones Exteriores la competente de autorizar unidades móviles u oficinas de enlace para la tramitación de pasaportes ordinarios, de común acuerdo con los gobiernos respectivos, de conformidad a la normatividad aplicable.

Se transcriben dichas facultades para su mejor comprensión:

REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES

ARTÍCULO 7. El Secretario tendrá las siguientes facultades no delegables:

I. a XII. ...

XIII. Autorizar la apertura o cierre de oficinas estatales y municipales de enlace, a propuesta del Oficial Mayor, de común acuerdo con los gobiernos respectivos;

XIV. a XXV. ...

ARTÍCULO 35. Corresponde a la Dirección General de Delegaciones:

I. a VII. ...

VIII. Proponer la creación de delegaciones, subdelegaciones y oficinas de enlace, su modificación, reubicación o desaparición, así como el nombramiento, comisión o remoción de los delegados, subdelegados y demás servidores públicos bajo su competencia;

XI. ...

X. Promover y coordinar el programa de desconcentración administrativa de los servicios que presta la Secretaría, a través del establecimiento de



delegaciones y subdelegaciones, que podrán auxiliarse de oficinas de enlace estatales o municipales, mediante la suscripción de convenios de colaboración administrativa, conforme a la normatividad aplicable;

XI. a XIII. ...

...

REGLAMENTO DE PASAPORTES Y DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y VIAJE

ARTÍCULO 3. Los Pasaportes se expedirán en el territorio nacional por las delegaciones y subdelegaciones de la Secretaría y en el extranjero a través de las Oficinas Consulares. Los Documentos de Identidad y Viaje se expedirán en las oficinas centrales de la Secretaría, así como en las delegaciones y subdelegaciones de dicha dependencia ubicadas fuera de la Ciudad de México.

En territorio nacional, se podrán autorizar unidades móviles u oficinas de enlace para su tramitación. El establecimiento de oficinas de enlace se hará mediante convenios de colaboración administrativa.

...

...

En ese sentido, en un marco de colaboración y coordinación institucional les solicito su valioso apoyo para sumarse a este acuerdo legislativo que tiene como objeto hacer un exhorto respetuoso al titular de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que en ejercicio de las facultades antes descritas, inste a nuestro Gobierno a la suscripción de un convenio de colaboración administrativa para autorizar la apertura de una oficina estatal de enlace en el Municipio de Othón P. Blanco o en su caso una unidad móvil, para el servicio de recepción de documentos y entrega de pasaportes ordinarios a las familias de escasos recursos económicos que requieren llevar a sus hijos al país vecino de Belice para recibir atención médica especializada pediátrica.



Por lo antes expuesto, a los integrantes de este H. Pleno Legislativo, tengo a bien someter los siguientes puntos de:

PRIMERO. La H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo, con fundamento en los artículos 67 y 68 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, exhorta respetuosamente al titular de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 7 fracción XIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Relaciones Exteriores y el artículo 3 del Reglamento de pasaportes y del documento de identidad y viaje, a través de un convenio de colaboración administrativa que al efecto se suscriba con el Estado de Quintana Roo, autorice la apertura de una oficina estatal de enlace en el Municipio de Othón P. Blanco o en su caso una unidad móvil, para el servicio de recepción de documentos y entrega de pasaportes ordinarios a las familias de escasos recursos económicos que requieren llevar a sus hijos al país vecino de Belice para recibir atención médica especializada pediátrica.

SEGUNDO. Comuníquese el presente acuerdo al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo.

CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

Yamina Rosado Ibarra
 DIP. MARÍA YAMINA ROSADO IBARRA
 PRESIDENTA DE LA COMISIÓN ANTICORRUPCIÓN,
 PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ÓRGANOS AUTÓNOMOS
 DE LA XV LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.



DIPUTADA MARIA YAMINA ROSADO IBARRA:

Es cuanto, Diputado Presidente.

PRESIDENTE: Muchas gracias Diputada Yamina.

Toda vez que el acuerdo presentado ha sido fundamentado de urgente y obvia resolución, se somete a votación si debe tratarse como tal, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 2 minutos.

PRESIDENTE: Compañeros Diputados sírvanse emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTE: Diputada Secretaria, le solicito tome en cuenta la asistencia de la Diputada Gabriela Angulo Sauri y del Diputado Emiliano Vladimir Ramos Hernández.

(Por lo que se continúa la sesión con la asistencia de 21 Diputados presentes).

(Se continúa con la votación).

PRESIDENTE: Compañeros Diputados, ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto.

¿Algún Diputado falta por emitir su voto?

De no ser así, instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputada Secretaria, de cuenta de la votación.

SECRETARIA: Informo a la Presidencia que la propuesta de urgente y obvia resolución, ha sido aprobada por unanimidad de votos de los Diputados presentes.

PRESIDENTE: Se declara aprobada de urgente y obvia resolución el acuerdo presentado.

En tal virtud, está a consideración de esta Legislatura, el Acuerdo.

Si algún Diputado desea hacer alguna observación, sírvase manifestarlo.

No habiendo intervenciones, se somete a votación el Acuerdo presentado, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 2 minutos.

Compañeros Diputados sírvanse emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTE: Compañeros Diputados, ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto.

¿Algún Diputado falta por emitir su voto?

De no ser así, instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputada Secretaria, de cuenta de la votación.

SECRETARIA: Diputado Presidente, le informo que el Acuerdo presentado ha sido aprobado por unanimidad de votos de los Diputados presentes.

PRESIDENTE: En tal virtud, se declara aprobado el Acuerdo presentado, sírvase darle el trámite correspondiente.

Diputada Secretaria, continúe con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIA: El siguiente punto del orden del día es la lectura del Dictamen con Minuta de Decreto por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; se expide la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo; se reforman los Artículos 16, 24, 34 párrafo segundo y se adiciona un último párrafo al Artículo 184 ter, todos de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo, se reforman los párrafos segundo y tercero y se adiciona un cuarto párrafo al Artículo 4 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; y se reforma el Artículo segundo de la Ley de Expropiación del Estado de Quintana Roo; para su aprobación, en su caso.

PRESIDENTE: Se le concede el uso de la voz al Diputado Luis Ernesto Mis Balam.

DIPUTADO LUIS ERNESTO MIS BALAM:

(Hace uso de la voz).

Con el permiso de la Mesa Directiva.

Compañeros Diputados

En atención a que el Dictamen que será puesto a consideración de este Pleno, contiene la Minuta correspondiente, con fundamento en el último enunciado del Artículo 133 de la Ley Orgánica de este Poder Legislativo, pongo a consideración la dispensa de la lectura de la Minuta, para proceder directamente a la lectura del Dictamen respectivo.

(Al término de su intervención).

PRESIDENTE: Muchas gracias, compañero Diputado.

Diputada Secretaria, sírvase por favor justificar la inasistencia de la Diputada Adriana del Rosario Chan Canul, por encontrarse realizando tareas inherentes a su cargo.

Se somete a votación la propuesta presentada, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 2 minutos.

Compañeros Diputados sírvanse emitir su voto.

DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE EXPIDE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 16, 24, 34 PÁRRAFO SEGUNDO Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 184 TER, TODOS DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMA EL PÁRRAFO SEGUNDO Y TERCERO Y SE ADICIONA UN CUARTO AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

(Se somete a votación).

PRESIDENTE: Compañeros Diputados, ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto.

¿Algún Diputado falta por emitir su voto?

De no ser así, instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputada Secretaria, de cuenta de la votación.

SECRETARIA: Informo a la Presidencia que la propuesta presentada ha sido aprobada por unanimidad de votos de los Diputados presentes.

PRESIDENTE: En tal virtud, se declara aprobada la propuesta de dispensa de la lectura de la Minuta.

Diputada Secretaria proceda a dar lectura al Dictamen presentado.

SECRETARIA: (Lee Dictamen)

HONORABLE PLENO LEGISLATIVO:

Los suscritos Diputados integrantes de las Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos y de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria, de esta H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 33, 34, 35, 43, 114 y 115 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como los numerales 3, 4, 6, 15, 50 y 55 del Reglamento de Comisiones del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, nos permitimos someter a su consideración, el presente documento legislativo conforme a los siguientes apartados:

ANTECEDENTES

En Sesión número 33 del Primer Período Ordinario de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la XV Legislatura del Estado, celebrada en fecha 13 de diciembre del año 2017, se dio lectura a la Iniciativa de Decreto por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; se expide la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo; se reforman diversas disposiciones de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo; se reforma el artículo 4 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; y se reforman los artículos 268 y 269 del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, presentada por el Diputado Juan Carlos Pereyra Escudero, es su carácter de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos de la Honorable XV Legislatura del Estado de Quintana Roo.

Dicha iniciativa fue turnada por instrucciones de la Presidencia de la Mesa Directiva en funciones de la Legislatura a las Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos y de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria, en razón de que su contenido guarda relación directa con las facultades conferidas a estas comisiones.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 111, 114 y 115 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, estas comisiones son competentes para realizar el estudio, análisis y dictamen del presente asunto.

Es preciso mencionar, que la tarea de promoción y deliberación de la nueva legislación no sólo debe ser el resultado del proceso de análisis y deliberación del Poder Legislativo, sino que debe incluir la participación abierta y comprometida de todos los actores y sectores sociales y productivos presentes en Quintana Roo; es por ello que con el compromiso de integrar leyes **más democráticas y plurales con verdadero sentido social**, se convocó a toda la ciudadanía a participar con sus propuestas y comentarios en torno a esa visión compartida sobre el futuro del Estado.

Se llevaron a cabo las audiencias de consulta ciudadana a través de reuniones de trabajo que fueron denominadas **“Para un Crecimiento y Desarrollo Urbano Ordenado y Sustentable del Estado de Quintana Roo”**, con el objetivo de que las instituciones y organizaciones civiles de profesionistas, cuenten con el espacio que les permita presentar propuestas que contribuyan en el enriquecimiento de la iniciativa en materia de Desarrollo Urbano, la Vivienda y el Crecimiento Ordenado con Sustentabilidad.

En estas reuniones de trabajo se socializó el contenido y los alcances de las iniciativas descritas en el apartado anterior, así como también se les hizo partícipes de los avances por cuanto al análisis de la misma, en los foros de consulta realizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano Territorial Sustentable, para que en conjunto con esta XV Legislatura se integrara un proyecto mejorado substancialmente en su

contenido y alcances, pero sobre todo enriquecido con la voz de quienes llevan la rectoría de las materias que ahí se regulan, así como de los profesionales, actores, y sectores público, social y privado, interesados en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado, quienes llevan el conocimiento y el pulso de tan importante tema.

El Primer Foro se realizó el 9 de marzo de la presente anualidad, en el edificio de la Representación del Congreso del Estado en la Zona Norte, en dicha consulta se contó con la participación de Asociaciones Civiles (Centinelas del Agua y Obligo Verde A.C.), Colegio de Biólogos de Quintana Roo, Personal de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, la Agencia de Proyectos (AGEPRO), la CANADEVI, COPARMEX, el Director de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Solidaridad; así como el Regidor de Solidaridad Gustavo Maldonado y distintas inmobiliarias.

En el Segundo Foro que se realizó el 21 de marzo, en el Aula Magna II de la Universidad de Quintana Roo, se contó con la participación de los Directores de Desarrollo Urbano de los Ayuntamientos de Othón P. Blanco y Bacalar, Personal de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente y de la SEDETUS, la Procuraduría de Protección al Ambiente, el Colegio de Ingenieros Civiles de Quintana Roo, el Colegio de Arquitectos de Quintana Roo, así como representantes de las inmobiliarias de PROMOCASA y PROMOTORA RESIDENCIAL.

En el tercer foro realizado el 23 de marzo, en el edificio de la Representación del Congreso del Estado en la Zona Norte, se contó con la presencia de Regidores de los Ayuntamientos de Benito Juárez y Solidaridad, personal de SEMA y SEDETUS, personal de la SEDATU y de la Procuraduría de Protección al Ambiente, Colegios de Arquitectos de Tulum, Playa del Carmen, Cozumel; Colegio de Ingenieros Civiles, Desarrolladores Inmobiliarios (PROMOCASA, CADU), la Asociación de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), y el Colegio de Biólogos de Quintana Roo.

Asimismo, se abrió un espacio de participación para que el día 2 de abril del presente año, los interesados presentaran sus comentarios y aportaciones al proyecto, siempre en aras de que la ciudadanía pueda ejercer su derecho de ser escuchada y tomada en cuenta. Como resultado de este ejercicio se recabaron 3 propuestas, una por parte del H. Ayuntamiento de Solidaridad, otra por parte de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente y la tercera por el Colegio de Biólogos.

Así también, tal como ya se refirió con antelación, el proyecto presentado a la consideración de esta XV Legislatura del Estado por conducto del Diputado Juan Carlos Pereyra Escudero, es una iniciativa que fue construida como resultado de los Foros Estatales de Consulta para una Nueva Reforma Urbana para el Crecimiento Ordenado y con Sustentabilidad del Estado de Quintana Roo realizados por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ahora Secretaría de Desarrollo Urbano Territorial Sustentable, que comprendió la realización de mesas de trabajo, a fin de percibir las inquietudes, sugerencias y posibles soluciones de todos los sectores de la sociedad, las cuales se llevaron a cabo el año pasado, teniendo como sedes:

Foro de Consulta Ciudadana Integración Programa Sectorial Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda 2016-2022.

- 10 Abril 2017 Cancún (Universidad del Caribe)

Foros Reforma Urbana para el Crecimiento Ordenado y Sustentable del Estado de Quintana Roo.

- 2 Mayo 2017 Chetumal
- 3 Mayo 2017 Playa del Carmen
- 8 Mayo 2017 Cancún

Foros de consulta para la elaboración del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

- 13 Junio 2017 Chetumal
- 14 Junio 2017 Playa del Carmen
- 16 Junio 2017 Cancún

Como resultado de dichas mesas de trabajo, se recabaron valiosas aportaciones de la ciudadanía, las distintas instancias de gobierno y los actores especializados. Son varios los temas que coincidentemente saltaron a la preocupación de los participantes. De manera enunciativa, y no limitativa, destacan los siguientes:

- Tomar por punto de partida en el derecho a la ciudad, o, lo que es igual, el derecho a acceder a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos para todos los habitantes en su asentamiento humano;
- Derivar del proceso de consulta y reforma urbana un número simplificado de instrumentos, que aumente la eficiencia de la gestión pública y la comprensión de la normativa entre los ciudadanos;
- Establecer con claridad las estructuras y procedimientos relacionados con la materia urbana, así como sanciones que disuadan del incumplimiento del marco regulatorio;
- Conseguir una participación activa e informada de la ciudadanía quintanarroense, así como de quienes invierten en el territorio, a través de la divulgación de los instrumentos y la institucionalización de su participación mediante instancias oportunas y funcionales;
- Canalizar la inversión pública y privada sin generar duplicidades, en la primera, ni externalidades negativas, en la segunda;
- Promover el desarrollo urbano en áreas interiores de las ciudades, basado en instrumentos que indiquen la idoneidad de un desarrollo vertical u horizontal según el centro de población del que se trate, con el fin de reducir el gasto económico y en tiempo por movilidad, la pérdida de calidad de vida y la especulación inmobiliaria;

- Crear alternativas habitacionales, en entornos adecuados y con certeza jurídica, para la población de bajos ingresos, instituyendo para el caso las instancias y estrategias que lo garanticen;
- Impulsar la regularización diferenciada y ordenada de los predios que la padecen en el estado, creando las instancias necesarias para ese efecto y asegurando que su actuación no ocurra en sitios de riesgo o con alto valor ambiental;
- Fomentar los usos de suelo mixtos que impulsen la economía local, a partir del fraccionamiento de los centros de población en predios con dimensiones adecuadas para la construcción de viviendas dignas y la incorporación al mercado de empresas pequeñas y medianas;
- Demostrar en cada nuevo instrumento el compromiso de proteger los espacios y equipamientos públicos, defender su óptima localización y la facilidad para acceder a ellos;
- Mejorar y proteger la imagen de los centros de población, sus rasgos identitarios y las condiciones de seguridad que se derivan de la legibilidad urbana;
- Profesionalizar la movilidad por medio de sistemas integrados de transporte, y el mandato de que los nuevos fraccionamientos se construyan considerando infraestructura para la movilidad urbana;
- Generar ciudades con condiciones ambientales y materiales que las hagan caminables, con accesibilidad universal, legibles y basadas en una traza abierta y continua;
- Adoptar medidas que blinden a los asentamientos humanos futuros y existentes de distintos tipos de riesgos, como los que ocasionan el subsuelo, los huracanes y la contaminación del agua, con base en recursos de información geográfica, estadística y de evaluación ambiental modernos,
y
- Asumir un importante compromiso con el equilibrio ambiental, comprendiendo que las omisiones que se cometan en tal sentido no sólo afectarán al entorno, sino también al interior de los asentamientos humanos.

Derivado del trabajo coordinado entre el gobierno del Estado y el Poder Legislativo, en el esfuerzo de construir e impulsar una reforma urbana que fomenten el crecimiento ordenado en los municipios, con visión a futuro, con imagen urbana y respetando la naturaleza que permita una mejor calidad de vida de los quintanarroenses, y que además recojan el sentir y la opinión de todos los sectores de la sociedad, se presentó a consideración de estas Comisiones un proyecto consensado que se traduce en una reforma integral que comprende los contenidos normativos relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Estado y que cumple con las disposiciones que nos enmarca la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU).

Aunado a lo anterior, también fueron consideradas las propuestas y observaciones vertidas por los diputados integrantes de esta XV Legislatura del Estado, que sin duda son importantes en el fortalecimiento de este proyecto de Reforma Urbana, y que consideramos necesario sean tomadas en cuenta para efectos de la expedición de la misma.

En ese sentido, el presente dictamen se elaborará basado en una metodología en la que se describa primeramente la motivación y la necesidad de que se expida esta Reforma Urbana, un apartado en el que se aborden las modificaciones torales realizadas al proyecto, si así procediere, la Minuta de ley, resultado del trabajo de estas Comisiones y finalmente el apartado conducente de puntos de dictamen.

Por todo lo anterior, nos permitimos proceder a lo siguiente:

CONSIDERACIONES

La iniciativa que hoy se analiza propone una reforma integral en materia Urbana, cuyo planteamiento general va en el sentido de promover una Reforma Urbana para el Crecimiento Ordenado y Sustentable del Estado de Quintana Roo, que se traduzca en una herramienta eficaz para dar respuesta urgente a los graves problemas en el uso y ocupación del territorio del Estado, al deterioro ambiental y la pérdida persistente de recursos naturales, aunado a la baja calidad de vida de la población. En ese sentido, pretende sustituir el modelo de urbanización desordenada que hoy opera en Quintana Roo, por un modelo de urbanización ordenado, que reconozca los principios del derecho a la ciudad, de la función social de la propiedad y que permita un desarrollo urbano y territorial incluyente, democrático, productivo, eficiente, seguro, sustentable y resiliente.

Quintana Roo es un Estado que presenta grandes retos y oportunidades en materia de desarrollo urbano y territorial. El modelo de crecimiento urbano desordenado que ha operado en los últimos años, ha traído consigo un alto costo para la hacienda pública, ha provocado marcadas desigualdades sociales, segregación, inseguridad, baja productividad, pobreza, desempleo y pérdida de recursos y servicios naturales, contaminación ambiental y vulnerabilidad de amplios sectores de la población, entre otras adversidades.

En ese sentido, se menciona en la iniciativa, que el modelo de crecimiento urbano desordenado y desigual en Quintana Roo, debe explicarse por factores entre los que se encuentran:

- El Sistema de Planeación Urbana tiende a la sobre-regulación (y, paradójicamente al sub-control), toda vez que se traslapan con los instrumentos de planeación regional, socioeconómica y ambiental.
- No se cuenta con instrumentos que permitan definir políticas urbanas consistentes, sostenibles y sustentables;

- Existe un rezago en el diseño de las instituciones vigentes frente a los avances internacionales en materia de ciudad, derechos humanos y fortalecimiento de la democracia en el contexto urbano;
- Los procesos de descentralización no se han visto acompañados de los necesarios y complementarios procesos de regulación y fortalecimiento administrativo y financiero de los municipios, ni se han instrumentado políticas correlativas de centralización de reglas, principios y objetivos estatales, regionales y urbanos, bajo la responsabilidad del Gobierno del Estado;
- No se cuenta con un marco jurídico adecuado que permita el desarrollo, articulación y operación de mecanismos de fomento y financiamiento en la materia;
- Las regulaciones sobre la propiedad no ofrecen la suficiente certeza jurídica y las políticas de suelo y reservas territoriales han sido limitadas y francamente insuficientes;
- La legislación debe reconocer la realidad del fenómeno agrario y sus derechos y, en ese marco, desarrollar instrumentos y mecanismos que aseguren el cumplimiento de las normas urbanas;
- Frente a los nuevos retos y amenazas provocadas por el calentamiento global y la alteración del medio natural es imprescindible el reforzamiento y articulación de las políticas de sustentabilidad ambiental en las acciones de crecimiento y funcionamiento de las ciudades y la vivienda;
- El manejo discrecional de la administración urbana por parte de los ayuntamientos no encuentra un régimen responsabilidades (civiles, administrativas y penales). Las normas en la materia son insuficientes e ineficaces; se ha dado una inercia hacia la regulación y reglamentación excesiva, que paradójicamente, se ha traducido en un menor control de los procesos de uso y aprovechamiento del espacio urbano;
- Las políticas de vivienda se han desarrollado de manera desarticulada con las políticas de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial, lo que ha contribuido al crecimiento anárquico y desordenado de los centros de población, a la especulación del suelo y al deterioro ambiental, entre otros graves problemas.

En algunos casos, los conjuntos urbanos y desarrollos habitacionales, lejos de dar respuesta a las necesidades de la población para cubrir sus más elementales derechos humanos, han servido para hacer negocio a cambio del deterioro de vida de sus usuarios.

En síntesis, las políticas gubernamentales llevadas a cabo en materia de ocupación del territorio no han sido neutras ante la marginación, en buena medida han mantenido y alimentado procesos de segregación socio-espacial, especulación

inmobiliaria y corrupción que favorece a unos cuantos con detrimento del resto de la población.

La reforma urbana no supone por sí misma la solución a todos esos graves problemas territoriales, sino que se requiere de una acción continuada en muchos otros ámbitos, pero se constituye, sin duda, en un primer e indispensable inicio de acciones comprometidas que atienden los reclamos que hoy en día se viven en Quintana Roo.

No pasa desapercibido para estas comisiones dictaminadoras, que se trata de una herramienta urgente e imprescindible que cumple con lo mandado por el Artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se aprobó la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, el cual ordena la adecuación de las disposiciones legales de orden estatal, relacionadas con los contenidos de este instrumento, a los contenidos y alcances que la misma plantea, en un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del citado Decreto.

Conforme a tal disposición, es necesario armonizar nuestra legislación vigente en el Estado de Quintana Roo, conforme al marco jurídico descrito, disponiendo de los instrumentos suficientes que permitan sentar las bases de una amplia Reforma Urbana para una efectiva ordenación del territorio.

En tal sentido, la iniciativa promueve el impulso no solo de una nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado (LAHOTDU), sino también propone la modificación de ordenamientos legales e instituciones fundamentales que regulan el uso y aprovechamiento del territorio, como lo es la expedición de una nueva ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, modificaciones a la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo, a la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo; a la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; y al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

Entre otros aspectos, la Reforma Urbana para el Crecimiento Ordenado y Sustentable del Estado de Quintana Roo, propone:

- El impulso de políticas públicas en materia urbana que brinden atención a los reclamos locales, nacionales e internacionales;
- Plantea el ordenamiento territorial y la planeación urbana como un instrumento para el desarrollo urbano;
- Propone una visión armónica de los órdenes de gobierno en torno al uso y aprovechamiento del territorio;
- Busca consolidar y ampliar los temas y mecanismos de participación social y ciudadana en la materia;
- Plantea nuevos instrumentos de gestión y participación metropolitanas;

- Promueve la resiliencia urbana y la atención a riesgos;
- Pretende una nueva visión de Espacio Público;
- Consolida un sistema integral de Movilidad Urbana como parte de la planeación del desarrollo urbano;
- Busca consolidar la rectoría del Estado en el ordenamiento territorial y planeación urbana;
- Promueve instrumentos y herramientas para la gestión urbana y territorial;
- Fomento a la producción social de la vivienda;
- Regulaciones al crecimiento urbano y combate a los procesos de expansión desordenada, y
- Procuración de justicia.

En igual sentido, se valoran los compromisos planteados por nuestro país en diversos instrumentos y foros internacionales, entre otros:

- El Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales;
- La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre;
- El Convenio Consultivo de la Organización Latinoamericana de Vivienda y Desarrollo de los Asentamientos Humanos (OLAVI);
- Cumbre para el Desarrollo Sostenible, ONU;
- La Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, ONU-Hábitat III.

En particular, esta última Conferencia de la Organización de Naciones Unidas, planteó una serie de compromisos para hacer realidad una Nueva Agenda Urbana. Tal Agenda comprende posiciones, objetivos y estrategias en común de los Estados participantes para la mejora equitativa y efectiva de los asentamientos humanos y, consiguientemente, de la calidad de vida de quienes viven en ellos; representa un ideal de la comunidad internacional para lograr un futuro mejor y más sostenible, en el que todas las personas gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer. Tal agenda coincide y desarrolla los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030 para lograr ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

En ese tenor, en observancia a todo lo anterior, la Reforma Urbana que se impulsa, plantea el ordenamiento territorial y la planeación urbana como un instrumento para

el desarrollo social y económico, la preservación ambiental y el respeto a los derechos humanos universales a partir del reconocimiento pleno del derecho a la ciudad, así como una serie de principios fundamentales: Equidad e inclusión; Derecho a la propiedad urbana; coherencia y racionalidad; Participación democrática y transparencia; Accesibilidad y movilidad; Productividad y eficiencia; Protección y progresividad del espacio público; Resiliencia, Seguridad urbana y riesgos; Sustentabilidad ambiental; y, Desregulación y simplificación administrativa.

Igualmente, la presente Reforma Legislativa propone crear las condiciones para que el ordenamiento territorial, el medio ambiente, el desarrollo urbano, la gestión integral del riesgo y la gobernanza de las zonas metropolitanas y demás temas asociados al territorio, tengan una visión articulada entre los tres órdenes de gobierno.

En paralelo a la consolidación de la rectoría del Estado en el ordenamiento territorial y planeación urbana y el reforzamiento de las capacidades gubernamentales de gestión pública, se busca consolidar un marco normativo expreso y claro para gobernantes y gobernados, así como ampliar los temas y mecanismos de participación social y ciudadana, que permitan un equilibrio entre gobierno y sociedad y se fortalezca el Estado de Derecho.

Para ello, esta Reforma Urbana establece las reglas conforme a las cuales se dará en el uso y aprovechamiento del territorio para efectos urbanos, precisando las prerrogativas y responsabilidades de la autoridad, pero consignando al tiempo los derechos y obligaciones de los particulares.

La nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado tiene por objetivo vertebrar todas las regulaciones relacionadas con la materia. Se estructura y desarrolla en trece títulos, cuarenta y dos capítulos y doscientos veintiún artículos ordinarios, repartidos bajo la siguiente estructura.

TÍTULO	CAPÍTULOS
Primero. Disposiciones Generales	Único. Disposiciones Generales
Segundo. De las Autoridades	Único. De las Autoridades
Tercero. De la Participación Social y Ciudadana	Primero. De la Participación Social y Ciudadana Segundo. De los Derechos y Obligaciones de los Ciudadanos Tercero. De los Órganos de Participación Social y Ciudadana
Cuarto. Del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano	Primero. Del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano Segundo. De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado de Quintana Roo

	<p>Tercero. Del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable</p> <p>Cuarto. De los Programas de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.</p> <p>Quinto. De los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano</p> <p>Sexto. De los Programas de Centros de Población</p> <p>Séptimo. De los Programas Parciales de Desarrollo Urbano</p> <p>Octavo. De la Modificación de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano</p> <p>Noveno. Congruencia y Vinculación de la Planeación del Desarrollo Urbano</p> <p>Décimo. De la Publicación y Registro de los Programas de Desarrollo Urbano Municipal.</p>
<p>Quinto. De las Regulaciones Urbanas en los Centros de Población</p>	<p>Primero. Disposiciones Generales</p> <p>Segundo. De la Zonificación Urbana en los Centros de Población</p> <p>Tercero. Zonificación incluyente</p> <p>Cuarto. De la Constancia de Compatibilidad Territorial</p> <p>Quinto. De la Fundación de Centros de Población</p> <p>Sexto. De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población</p>
<p>Sexto. Resiliencia Urbana</p>	<p>Único. De la Resiliencia Urbana, Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos</p>
<p>Séptimo. De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos</p>	<p>Primero. Elementos Generales de Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos</p> <p>Segundo. Del Espacio Público</p>

Octavo. De la Movilidad	Capítulo Único. De la Movilidad
Noveno. Del Suelo y la Regularización Territorial	<p>Primero. De las Políticas de Suelo y Reservas Territoriales</p> <p>Segundo. Regulaciones para la Incorporación y Aprovechamiento del Suelo al Desarrollo Urbano</p> <p>Tercero. De la Regularización Territorial</p> <p>Cuarto. Del Derecho de Preferencia</p>
Décimo. De la Imagen Urbana y el Patrimonio Cultural	Único. De la Imagen Urbana y Protección al Patrimonio Cultural
Undécimo. De los Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano	<p>Primero. Instrumentos de la Gestión Urbana</p> <p>Segundo. De los Instrumentos de Financiamiento y Fomento al Desarrollo Urbano</p> <p>Tercero. Desarrollo Institucional</p>
Duodécimo. De las Bases Generales para Regular las Acciones Urbanísticas	<p>Primero. De las Acciones Urbanísticas</p> <p>Segundo. De los Conjuntos Urbanos</p> <p>Tercero. De los Fraccionamientos</p> <p>Cuarto. De las Construcciones</p>
Décimo Tercero. Del Control del Desarrollo Urbano	<p>Primero. Del Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y vivienda</p> <p>Segundo. De los Efectos y Controles de la Planeación del Desarrollo Urbano</p> <p>Tercero. De la Supervisión, Inspección y Vigilancia</p> <p>Cuarto. De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones</p> <p>Quinto. Del Recurso de Revisión</p> <p>Sexto. De la Denuncia Ciudadana</p>

El proyecto se armoniza con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicada en noviembre de 2016, previendo diversos temas como la movilidad, los espacios públicos y mejores mecanismos de participación; asimismo incorpora una serie de contenidos fundamentales que dan respuesta a las necesidades jurídicas, urbanas y territoriales del Estado de Quintana Roo. Entre estos contenidos se incluyen los siguientes:

- Definir y dar contenido al concepto o institución denominada Ordenamiento Territorial, integrando las perspectivas del medio ambiente y el desarrollo urbano;
- Reconocer y regular el fenómeno metropolitano y desarrollar mecanismos para su gobernanza;
- Simplificar y fortalecer el Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos;
- Establecer la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- Regular los Dictámenes de Congruencia como mecanismos obligatorios;
- Reglamentar los elementos que fortalezcan la resiliencia de las ciudades y los asentamientos humanos;
- Definir las normas y mecanismos que den prioridad a la creación, recuperación y mantenimiento de los espacios públicos;
- Establecer las normas mínimas relativas a la movilidad urbano;
- Definir los instrumentos y políticas para la gestión integral del suelo;
- Determinar las normas aplicables a la recuperación financiera de obras y servicios públicos urbanos;
- Promover la participación democrática y la gestión transparente de la función pública;
- Crear el Sistema de Información Territorial y Urbano;
- Definir las normas relativas a las denuncias ciudadanas;
- Fortalecer el régimen de sanciones, y
- En general, desarrollar las diversas herramientas de la gestión urbana, entre otras: Institutos de planeación, observatorios ciudadanos, polígonos de

actuación, reagrupamiento de predios, derecho a la información y contenidos para la procuración del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

Brinda instrumentos que contribuirán a la consecución de objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Quintana Roo 2016-2022, lo que permitirá modificar el modelo territorial y urbano predominante en años recientes, y adecuarse a los cambios demográfico, político, económico, social y jurídico por los que transita el Estado.

Entre otras aportaciones, revisa, genera y armoniza conceptos clave para el posicionamiento del territorio como un componente esencial, lo mismo para el desarrollo del Estado que para la experiencia cotidiana de sus usuarios. Entre ellos destaca el del ordenamiento territorial, el derecho a la ciudad, la compatibilidad urbanística, entre otros.

Estimamos necesario reseñar el contenido de los títulos, a efecto de resaltar los aspectos más relevantes y positivos del proyecto en estudio.

En el título primero se establecen los mecanismos que permitan la acción coordinada de distintos órdenes de gobierno, la congruencia entre niveles de planeación, los principios y modalidades para la producción de distintos elementos del entorno urbano y facilitar el desarrollo económico local con alternativas para el financiamiento del desarrollo de los asentamientos humanos.

En el título segundo se ofrece con claridad el papel y responsabilidades del Gobierno del Estado y de los Municipios, en un marco de coordinación y concurrencia, fortaleciendo los instrumentos de gestión y administración urbana con las que se cuenta:

- Se da claridad y fuerza a las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, ratificando, confirmando y precisando sus funciones en materia de planeación urbana y gestión metropolitana.
- Se refuerzan las capacidades del Gobierno Estatal en el ordenamiento territorial, con mecanismos como la verificación de congruencia de planes y programas, para la emisión de certificados y dictámenes de impacto territorial, así como para participar en materia de planeación y gestión metropolitana.
- En paralelo, se define, amplía y precisa el papel fundamental que deben tener los Municipios para cumplir con el papel, atribuciones y responsabilidades que el Artículo 115 de la CPEUM les otorga. En especial las relativas a la aprobación de planes de desarrollo urbano, expedición de autorizaciones urbanísticas, administración de usos del suelo, control y vigilancia de su aprovechamiento.
- Se establecen mecanismos de información y transparencia gubernamental, así como para la participación social en la formulación, seguimiento y evaluación de programas.

En el título tercero se plantea consolidar y ampliar los temas y mecanismos de participación social y ciudadana en la materia, mediante la creación del Consejo

Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, así como sus réplicas municipales, como órganos auxiliares de participación ciudadana y de conformación plural y con perspectiva de género.

Los temas bajo su consideración y deliberación abarcan todos los aspectos cruciales de la materia:

- La formulación, seguimiento y evaluación de los Programas de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano;
- La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, movilidad y prestación de servicios urbanos, de carácter público;
- El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;
- La protección del patrimonio natural y cultural de los centros de población.
- La preservación del ambiente en los centros de población;
- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población, y
- La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos.

En el título cuarto, se busca consolidar la rectoría del Estado en el ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano.

Se establece que la información en la materia sea un derecho ciudadano: con las reservas de ley, la información será gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos.

Igualmente se propone la creación del Sistema de Información Geográfica e Indicadores con el apoyo de observatorios ciudadanos y, ahí donde se cuente con ellos, con los institutos de planeación municipal.

En general, se plantea fortalecer el marco jurídico e institucional, así como las bases, criterios, normas y lineamientos en que lleva a cabo el aprovechamiento del territorio en el Estado, bajo nuevas condiciones de gobernanza y coordinación entre los distintos órdenes de gobierno con participación social y ciudadana.

En materia de planeación se precisan los alcances, instrumentos y contenidos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de zonas metropolitanas, para hacer efectivo el ordenamiento del territorio. También se

establece una jerarquía, articulación y congruencia obligatoria, entre los planes y programas mediante la formulación del Dictamen de Congruencia.

Plantea también instrumentos para la gobernanza metropolitana:

- Se reconoce el fenómeno metropolitano y se precisan los criterios para la delimitación y caracterización;
- Se establece el contenido, la forma y procedimientos para que, de acuerdo a sus atribuciones, el Gobierno del Estado y los Municipios se coordinen para la planeación y gestión metropolitanas;
- Se precisan las instancias de gestión metropolitanas (comisión de autoridades, consejos ciudadanos e institutos de planeación como órganos técnicos);
- Se definen las materias de interés metropolitano; y
- Se establecen mecanismos para la participación social en la formulación, seguimiento y evaluación de programas mediante:

En materia de resiliencia urbana y la atención a riesgos se proponen una serie de regulaciones:

En concordancia con los compromisos 2030 de la ONU relacionados con el ordenamiento territorial y protección del riesgo, se define que es obligación de las autoridades estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos.

Se establecen normas de carácter obligatorio tendientes a precisar las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgo por fenómenos geológicos, hidrometeorológicos o antrópicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

En el título quinto se regulan las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenamiento territorial y planeación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Se reconocer a los municipios la facultad de formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

Las tierras agrícolas, pecuarias, forestales y las destinadas a la preservación ecológica, así como las zonas de Patrimonio Natural y Cultural, deberán utilizarse

preferentemente en dichas actividades o fines. Las áreas consideradas como no urbanizables en los programas de desarrollo urbano y de zonas metropolitanas o conurbaciones, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta Ley y otras leyes aplicables.

En el **título sexto**, se propone una serie de regulaciones para asegurar la resiliencia urbana y la atención a riesgos.

- En concordancia con los compromisos 2030 de la ONU relacionados con el ordenamiento territorial y protección del riesgo, se define que es obligación de las autoridades estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos.
- Se establecen normas de carácter obligatorio tendientes a establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgo por fenómenos geológicos e hidrometeorológicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

En el **título séptimo** el proyecto considera prioritario, la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos comunitarios y para la movilidad urbana sustentable. En los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas y aprovechamiento de áreas, se deberá privilegiar su diseño y adecuación.

Se plantea la planeación urbana, contemplando la participación ciudadana, que comprenda entre otras acciones, las siguientes:

- Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales y estatales, así como las de los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión, incluyendo corredores biológicos y corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes;
- Definir el trazado y características del espacio público y la red vial de manera que ésta no afecte o interfiera con aquellos, y

- Definir la mejor localización y dimensión del espacio público, con relación a la función que tendrá y a la ubicación de los beneficiarios.

En el título octavo en materia de movilidad, plantea garantizar la accesibilidad de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos, así como, implementar políticas de movilidad que aseguren la máxima interconexión entre vialidades y permitan diversidad rutas y modos entre destinos.

Las políticas y programas de movilidad deberán, entre otros elementos:

- Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada.
- Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios.
- Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición innecesaria de cajones de estacionamiento.
- Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia.
- Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual.
- Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público.
- Establecer políticas y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente.

En el título noveno se regula el uso de suelo, quedando bajo la responsabilidad del Gobierno del Estado y los municipios el impulso de una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, en observancia a los principios que la propia ley prevé.

Plantea acciones en materia de reserva territorial para el Desarrollo Urbano y la vivienda, a cargo del Estado y de los Municipios, para que de manera coordinada establezcan una política integral, mediante la adquisición y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendientes a incrementar la oferta de ese recurso para el

desarrollo urbano y la vivienda, que propicie a la vez ciudades compactas y ordenadas.

Asimismo, se establecen las bases, supuestos y procedimientos a que debe ajustarse la regularización territorial en el Estado.

También el proyecto establece el procedimiento que se deberá seguir para solicitar la regularización territorial, que primeramente inicia con la legalización urbanística del asentamiento de que se trate, entendido como el procedimiento mediante el cual las autoridades locales competentes reconocen, si hubiere lugar, de la existencia de un asentamiento humano y aprueban los planos, respetando la legislación vigente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los responsables.

De la regularización de la tenencia de la tierra, prevé por excepción plenamente justificada la regularización de los asentamientos humanos irregulares, la regularización de los asentamientos humanos irregulares, así como la regularización de los asentamientos humanos ubicados en terrenos ejidales o comunales y que lleven a cabo las dependencias y entidades federales que se realicen conforme a la Ley de la materia, se sujetarán, asimismo, a lo previsto en esta Ley.

También se establece la preferencia que tiene la federación, el Estado y los municipios, para la adquisición de predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los programas de ordenamiento territorial, medio ambiente y desarrollo urbano aplicables, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

En el título décimo se vincula a la Secretaría y los Municipios, en coordinación con otras dependencias y entidades competentes, en la promoción del mejoramiento de la imagen y el patrimonio cultural urbano de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada identidad, conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas. Asimismo, se prevén los principios en materia de imagen urbana.

También el proyecto considera la facultad de los municipios en el establecimiento de las normas técnicas y el régimen administrativo, donde se consignen las restricciones, prohibiciones, especificaciones y demás características a que se sujetará las autorizaciones relacionadas con el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de la imagen urbana.

En el título undécimo la reforma urbana contempla una variedad de instrumentos de gestión del desarrollo urbano, para una eficaz gestión urbana y territorial:

- Instrumentos normativos y de control, entre los que destacan las constancias de compatibilidad territorial, a cargo de la SEDETUS; así como las autorizaciones municipales, sobre la totalidad de las diversas acciones urbanísticas.

- Instrumentos de suelo. Donde se consideran las expropiaciones, el derecho de preferencia, el reagrupamiento parcelario, la zonificación incluyente, la transferencia de derechos, la constitución de derechos de vía y de reservas territoriales, entre otros.
- Instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano. El desarrollo urbano debe generar sus propios recursos y alinear los recursos públicos existentes. Se propone que estos instrumentos se consoliden para captarlos y adecuarlos mediante una aplicación eficaz de impuestos y en el manejo de fondos y contribuciones.

También propone el establecimiento de subsidios o reducciones en el pago de los impuestos, derechos, contribuciones de mejoras, productos y aprovechamientos correspondientes a los diversos trámites y gestiones relacionados con la construcción y comercialización de vivienda social y la producción social de vivienda en el Estado.

Previendo su uso distorsionado, se contemplan diversos dispositivos para prevenir y, en su caso, castigar transgresiones en la materia.

En el título duodécimo, propone establecer diversas medidas que regulen el crecimiento urbano y el combate a los procesos de expansión desordenada. En ese sentido, establece diversos preceptos para regular y controlar los procesos de incorporación del suelo rural al desarrollo urbano, en especial, los provenientes del suelo bajo el régimen agrario.

Prevé expresamente que la urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto ambiental y en su caso, cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como de conjunto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, de acuerdo a esta Ley. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

En el Título decimotercero la reforma urbana plantea nuevos instrumentos de control del desarrollo urbano, y de gestión y participación social, que en su conjunto establezcan las bases de una nueva gobernanza metropolitana:

- Se crea el Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, a cargo de la Secretaría, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir información estatal en la materia, estará disponible para su consulta y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.
- Se promueve la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, constituidos como redes de información, con la participación plural de la sociedad y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los problemas de las ciudades y los nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública.

- Se prevén los efectos y controles del ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano que deberán observar todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los municipios.
- Se establece el ajuste de las acciones urbanísticas a las acciones, obras y servicios públicos, la vigencia de las autorizaciones urbanísticas.
- La obligación de la Secretaría y los municipios, en la esfera de su competencia de verificar y vigilar que la ejecución de las diversas acciones urbanísticas en el Estado, se ajusten a lo dispuesto por esta Ley.
- En materia de supervisión, inspección y vigilancia, establece dentro de la esfera de competencia de la Secretaría y los municipios, la vigilancia y verificación en la ejecución de las diversas acciones urbanísticas en el Estado, y que se encuentren apegadas a lo dispuesto por esta Ley.

Finalmente, la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en materia de Procuración de Justicia, en paralelo a las reformas que se proponen al Código Penal, incorpora la Denuncia Popular, mediante la cual, toda persona, física o moral, podrá denunciar ante las autoridades estatales o municipales, todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la materia, y significativamente las normas oficiales y los planes o programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, metropolitano y sus derivados.

Igualmente se plantea que tengan derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda. También se diseñan atribuciones específicas en favor de las autoridades para verificar el cumplimiento de la Ley, al igual que se configuran las medidas de seguridad y las hipótesis de sanción correspondientes.

Nueva Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo (LAU)

De modo particular la nueva Ley de Acciones Urbanísticas, como parte de esta Reforma Urbana para el Crecimiento Ordenado y Sustentable del Estado de Quintana Roo, tiene por objetivo reconocer y regular los procesos de expansión urbana, muchos de los cuales hoy día no encuentran cobertura, provocando serios problemas sociales, económicos y urbanos.

En ese sentido, tiene por objeto establecer las normas básicas para regular las acciones urbanísticas de fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, fraccionamiento y conjuntos urbanos en el Estado, determinar las bases conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en esas materias, así como los mecanismos necesarios de concertación y coordinación; fijar los procedimientos y requisitos a que se sujetará la solicitud y autorización de las diversas acciones urbanísticas materia de esta Ley; y establecer

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

Se estructura y desarrolla en nueve títulos, veintidós capítulos y ochenta y siete artículos ordinarios, repartidos bajo la siguiente estructura.

TÍTULO	CAPÍTULOS
Primero.- Disposiciones Generales	Único Disposiciones Generales
Segundo.- Autoridades	I. De las Autoridades Estatales II. De la Concertación y Coordinación entre las Autoridades Estatales y Municipales
Tercero.- De los Promotores	I. De los Promotores y la Promoción Inmobiliaria II. De las responsabilidades derivadas de la acción urbanística
Cuarto.- Tipologías	I. Acciones urbanísticas de reconfiguración predial II. Acciones urbanísticas de nuevos desarrollos
Quinto.- Normas Técnicas	I. Características del Lote o de la Unidad de Aprovechamiento Exclusivo II. Infraestructura Urbana Primaria y Espacios Públicos III. Equipamiento Urbano IV. Riesgo V. Medio Ambiente e Infraestructura Verde VI. Reglamentos de Uso, Mantenimiento e Imagen Urbana VII. Áreas de Cesión para Destinos.
Sexto.- Normas de Ejecución	I. Modos de Ejecución II. Responsables de la Ejecución y Recepción
Séptimo.- Procedimientos Relativos a la Promoción	I. Solicitudes de Autorización de Acciones Urbanísticas II. Solicitudes para Inicio de Venta o Arrendamiento y Liberación de Garantías III. Resolución de las Solicitudes

	IV. Características Técnicas de los Planos y Memorias Descriptivas
Octavo.- Procedimiento de Municipalización	Único Requisitos, Publicidad y Derechos
Noveno.- Mecanismos de Control, Verificación y Sanción	Único Supervisión, Inspección y Vigilancia

Entre otros elementos, propone:

- Reconocer a los “conjuntos urbanos” como acciones urbanísticas específicas, diferenciadas no sólo de los fraccionamientos sino particularmente de la figura de condominio, que ha sido utilizada en forma abusiva y distorsionada para encubrir desarrollos al margen de los estándares urbanísticos y habitacionales mínimos.
- Establecer las definiciones básicas y reglas para procesos de aprovechamiento inmobiliario en materia de fusiones, relotificaciones, subdivisiones y parcelamientos de tierra.
- Incorporar reglas para la municipalización de fraccionamientos, hoy ausentes en la Ley de la materia.
- Determinar para los nuevos fenómenos urbanos los estándares urbanísticos mínimos que deben cubrir.
- En general actualizar las normas técnicas, las garantías y los procedimientos de una ley (como la vigente en materia de fraccionamientos que vendrá a sustituir la de acciones urbanísticas), que fue expedida hace más de 25 años, para adecuarla a la realidad y transformaciones del Estado.

Considerando las motivaciones indicadas en la exposición realizada por la iniciativa, la nueva Ley de Acciones Urbanísticas incorpora conceptos innovadores que incentivan a su aplicación. Puede mencionarse a los conjuntos urbanos, la infraestructura verde, las reglamentaciones en materia de uso, mantenimiento e imagen de origen público, privado o social, entre otros. Con relación a la Nueva Agenda Urbana, el proyecto de Ley es un representante del pilar número 2 enfocado a lo legislativo y lo normativo. Sin embargo, su aplicación influirá positivamente en los pilares relativos a la aplicación local de la agenda, al financiamiento del desarrollo urbano y el desarrollo económico, así como a temas de diseño urbano. La Ley de Acciones Urbanísticas no sólo es armónica con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, sino que a

través de ella es a su vez armónica con la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y promueve temas que esta última incorpora, como son la movilidad y los espacios públicos.

Reformas a la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo.

Como parte de la Reforma Urbana para el Crecimiento Ordenado y Sustentable del Estado de Quintana Roo, se propone realizar diversas reformas y adiciones a la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo con los siguientes fines:

- Armonizar sus disposiciones para vincularlos al ordenamiento territorial;
- Integrar sus políticas, así como sus órganos de consulta a la lógica e instituciones del desarrollo urbano, toda vez que la vivienda es un componente esencial de los centros de población;
- Eliminar una serie de disposiciones que transferían las regulaciones estatales en la materia, a lo que dispongan o emitan órganos del gobierno federal, sin respaldo ni justificación jurídica alguno;
- Dar cabida a un nuevo diseño institucional que permita la creación y funcionamiento del Instituto Quintanarroense de la Vivienda.

Por su parte, la propuesta de reforma impulsa la creación de un Instituto Quintanarroense de la Vivienda como un organismo descentralizado de la Administración Pública del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, el cual tendrá por objeto hacer una realidad el derecho a una vivienda adecuada para toda la población, contribuyendo al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano del Estado, mediante la formulación, coordinación y ejecución de programas de producción, financiamiento y comercialización de suelo y vivienda, en sus diferentes modalidades.

Dentro de sus funciones más destacables se ubica la de formular el Programa Estatal de Suelo y Vivienda; ejecutar y coordinar el Programa Estatal de Suelo y Vivienda, con los sectores público, social y privado; y Promover y ejecutar Programas de Vivienda en todas sus modalidades, incluyendo aquellos dirigidos a regularizar la tenencia de la tierra.

Y finalmente en esta ley nos refiere al Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, cuya conformación y funcionamiento se encuentra regulado en la Ley de Asentamientos Humanos, y que se trata de un órgano de consulta y participación de los sectores y grupos de la comunidad, y establece las funciones que en términos de esta ley se serán conferidas; que es la de participar durante el proceso de formulación y aprobar los programas y acciones de suelo y vivienda; participar en coordinación con los tres órdenes de Gobierno en el Estado, en la elaboración y evaluación del Programa Estatal de Suelo y Vivienda; elaborar y aprobar el Programa Operativo Anual de Suelo y Vivienda del Estado; y vincular las acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social,

desarrollo urbano, desarrollo rural, ordenación del territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con la política estatal de suelo y vivienda.

Reformas a la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo.

Con el propósito de integrar y articular las regulaciones urbanas y ambientales con una visión y políticas armónicas sobre el uso y aprovechamiento del territorio del Estado, se proponen modificaciones a este ordenamiento, para armonizar e integrar el Ordenamiento Ecológico del Territorio con la Planeación del Desarrollo Urbano, y así complementar y darles contenidos a una institución única denominada Ordenamiento Territorial, superando los conflictos y contradicciones en dos materias que deben tener una sola visión para un mismo recurso, como lo es el territorio.

En tal sentido, se prevé en la propia disposición que la Secretaría de Medio Ambiente, junto con la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, expedirán las disposiciones administrativas que permitan unificar, armonizar, simplificar y evitar la duplicidad de trámites, costos y tiempos de gestión de las manifestaciones de impacto ambiental y los dictámenes de impacto territorial a que hacen referencia esta Ley y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado.

Asimismo, se dispone que deberá haber coordinación entre el Consejo Consultivo de Ecología del Estado, y el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano Sustentable, a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, por cuanto a la realización de las sesiones en las que se lleve a cabo los procesos de consulta relativos a la evaluación, formulación y modificación de los Programas de Ordenamiento Ecológico General y Regionales.

Reformas a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo.

Aunque muy breve, la Reforma Urbana para el Crecimiento Ordenado y Sustentable del Estado de Quintana Roo requerirá también la sincronización de los propósitos de la propiedad en modalidad condominal con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado. Por ello se propone asegurar que esta modalidad de tenencia se ajuste a las disposiciones de planeación urbana.

Reformas al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

También estas comisiones dictaminadoras consideran que con las modificaciones al Código Penal se crearán las herramientas jurídicas para inhibir conductas contrarias a los propósitos de la Reforma Urbana, precisando los tipos penales para prevenir y castigar los procesos de ocupación y venta irregular de suelo.

En ese sentido, las modificaciones al Código Penal tienen como propósito ampliar y precisar los tipos penales dirigidos a prevenir y castigar los procesos de ocupación y venta irregular de suelo.

Estas comisiones dictaminadoras, coincidimos con la Iniciativa en el sentido de que tales disposiciones permitirán que las políticas de vivienda y de desarrollo Urbano operen de manera armónica, favoreciéndose mutuamente y llevando sus beneficios a la población. Es por ello que consideran importante y pertinente la aprobación en lo general de la iniciativa en análisis, y asimismo proponer a la misma, las siguientes:

MODIFICACIONES EN LO PARTICULAR

Coincidiendo en lo fundamental con la Iniciativa como ha quedado referido anteriormente, los resultados de los foros de consulta, así como la socialización y análisis del proyecto emprendido por estas comisiones unidas, con los diversos actores y sectores público, social y privado interesados en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado, permitieron hacer una serie de modificaciones, ajustes y precisiones, que contribuyen a mejorar substancialmente su contenido y alcances.

Primeramente, estimamos necesario realizar algunas modificaciones que no afectaron la estructura general de la Reforma Legislativa propuesta, pero si implican transformaciones y cambios en algunos de apartados.

También, se realizaron cambios para simplificar y precisar redacciones en algunos textos sin cambiar el objetivo e intención de las hipótesis normativas o preceptos, que contribuyan a una más clara redacción que facilite su interpretación y cumplimiento, así como a dar mayor énfasis en algunos temas o conceptos.

En ese sentido, procederemos primeramente con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, quedando el índice capitular de la siguiente manera:

TÍTULO	CAPÍTULOS
PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	Único. Disposiciones Generales
SEGUNDO. DE LAS AUTORIDADES	Único. De las Autoridades Estatales y Municipales
TERCERO. DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CIUDADANA	Primero. Disposiciones Generales Segundo. De los Derechos y Obligaciones de los Ciudadanos Tercero. De los Órganos de Participación Social y Ciudadana
CUARTO. DEL ORDENAMIENTO	Primero. Del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano

<p>TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO</p>	<p>Segundo. De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado de Quintana Roo</p> <p>Tercero. Del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano Sustentable</p> <p>Cuarto. De los Programas de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.</p> <p>Quinto. De los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano</p> <p>Sexto. De los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población</p> <p>Séptimo. De los Programas Parciales de Desarrollo Urbano</p> <p>Octavo. Procedimiento para Formular los Programas Municipales</p> <p>Noveno. De la Modificación de los Programas Municipales</p> <p>Décimo. Congruencia y Vinculación de la Planeación del Desarrollo Urbano</p> <p>Capítulo Undécimo. Publicación y Registro de los Programas Municipales</p>
<p>QUINTO. DE LAS REGULACIONES URBANAS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN</p>	<p>Primero. Disposiciones Generales</p> <p>Segundo. De la Zonificación Urbana en los Centros de Población</p> <p>Tercero. Zonificación incluyente</p> <p>Cuarto. De la Constancia de Compatibilidad Territorial</p> <p>Quinto. De la Fundación de Centros de Población</p> <p>Sexto. De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población</p>
<p>SEXTO. RESILIENCIA URBANA</p>	<p>Único. De la Resiliencia Urbana, Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos</p>
<p>SÉPTIMO.</p>	<p>Primero. Elementos Generales de Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos</p>

DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS	Segundo. Del Espacio Público
OCTAVO. DE LA MOVILIDAD	Capítulo Único. De la Movilidad
NOVENO. DEL SUELO Y LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL	Primero. De las Políticas de Suelo y Reservas Territoriales Segundo. De las Regulaciones para la Incorporación y Aprovechamiento del Suelo al Desarrollo Urbano Tercero. De la Regularización Territorial Cuarto. Del Derecho de Preferencia
DÉCIMO. DE LA IMAGEN URBANA Y EL PATRIMONIO CULTURAL	Único. De la Imagen Urbana y Protección al Patrimonio Cultural
UNDÉCIMO. DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO	Primero. De los Instrumentos de Gestión Urbana Segundo. De los Instrumentos de Financiamiento y Fomento al Desarrollo Urbano
DUODÉCIMO. DE LAS BASES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS	Primero. De las Acciones Urbanísticas Segundo. De los Conjuntos Urbanos Tercero. De los Fraccionamientos Cuarto. De las Construcciones
DÉCIMO TERCERO. DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO	Primero. Del Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda Segundo. De los Efectos y Controles de la Planeación del Desarrollo Urbano Tercero. De la Supervisión, Inspección y Vigilancia Cuarto. De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones Quinto. Del Recurso de Revisión Sexto. De la Denuncia Ciudadana

En cuanto a los cambios puntuales a los textos de los preceptos normativos que estas comisiones unidas tuvieron a bien efectuar, fueron los siguientes:

Disposiciones Generales

En el artículo 1º se precisa que su objeto no puede ir más allá o contradecir los postulados básicos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que la concurrencia y organización básica del Estado Mexicano está consignado en los artículos 39, 40 y 41 de ese ordenamiento fundamental, por lo que no puede ser alterado ni modificado por ninguna ley que le es subordinada.

Para asegurar la plena concordancia con la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo en este tema, se estimó necesario el cambio en la denominación de los instrumentos fundamentales que regulan la materia, para ofrecer una mayor precisión, alineación y ajuste en sus contenidos. Por ello, se modifica la denominación, a lo largo de todo el proyecto de la Reforma Legislativa que se propone, del termino de Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano Sustentable, por el de Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, haciendo clara y explícita la referencia al Ordenamiento Ecológico del Territorio a que aluden dichas leyes, como un elemento que se integra como único instrumento para dar sentido pleno y unidad al concepto de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, a que se refiere el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que lo concibe como una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

Se corrigen y aclaran algunas de las definiciones para dar operatividad a la ley, así como para alinearlos a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Bajo esa misma consideración de ajustar el proyecto a lo dispuesto en la Ley General de la materia, se modifica el rango poblacional para poder aplicar los Esquemas Simplificados de Planeación a que alude el artículo 31.

Se consideraron innecesarias y se eliminan del proyecto las definiciones de "Suelo Estratégico", "Unidad Administrativa Municipal" y el término de "Cuadrantes", debido a que el primero no es utilizado a lo largo del proyecto; el segundo puede ser referido directamente cuando es necesario a lo largo del proyecto; y, el tercero, se estimó que no se deben generar mayores conceptos que compliquen la interpretación y aplicación de la ley, siendo fácilmente sustituido por el término genérico de polígono, que es el usual y técnicamente correcto. Asimismo, para facilitar la lectura de la ley, se incorporan las definiciones de SECTUR, haciendo alusión a la Secretaría de Turismo del Estado, así como al Programa Estatal, refiriéndose a Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable.

En paralelo, se hicieron ajustes para asegurar una participación coordinada de la SECTUR y la SEMA para una más efectiva acción de gobierno. De igual manera, se especifican la denominación completa de los ordenamientos legales a que se aluden en todo el proyecto.

Se valoró la conveniencia de incluir mejoras en el diseño institucional, en particular para reconocer la participación de la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo, otorgándole un papel relevante en la integración del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, así como para desarrollar y promover acciones urbanísticas público – privadas para el mejoramiento urbano de los centros de población. Se propone que esos sistemas de actuación sean una atribución de dicha Agencia, para lo cual promoverá y apoyará equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos, de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos, en la determinación de espacios públicos, el paisaje urbano, en el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, en la generación y conservación de elementos naturales y en la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas del Estado de Quintana Roo (artículo 149).

Fortalecimiento Municipal

Se valoró la necesidad de ampliar las capacidades de los municipios y precisar sus facultades, como es el caso de aquellas donde expresamente se le encomiendan atribuciones para otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos para realizar fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada situados en el Municipio. En igual sentido, se incluye su participación en la formulación, implementación y evaluación de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, a que hace mención el artículo 34.

Se simplifica el sistema de planeación municipal, estableciendo la obligación de los mismos para formular, consultar, promover y aprobar el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, que regule los asentamientos humanos en sus jurisdicciones; pero dejando optativo, según la dinámica, dimensión y complejidad del desarrollo urbano que presenten los diversos municipios, la promoción de los otros instrumentos de planeación.

En ese mismo sentido, tomando en cuenta las distintas dinámicas y demandas que presentan los municipios del Estado, se establece que cuando por las características y condiciones del desarrollo urbano municipal no se prevea la formulación de programas de desarrollo urbano de centros de población, la zonificación secundaria podrá estar contenida en los programas municipales de la materia. De este modo no se les impone la obligación de expedir necesariamente programas de centros de población y otros derivados; con el de nivel Municipal será suficiente.

También con el propósito de reforzar y facilitar el fundamental papel de los municipios en la administración urbana, es que se establece la obligación a los promotores o desarrolladores, el mantener operativos los servicios urbanos hasta su municipalización.

Regulaciones y Estándares Urbanísticos

El artículo 81 del proyecto se modifica para precisar su encabezado y aumentar los parámetros conforme a los cuales se requerirá de una Constancia de Compatibilidad Territorial. El propósito que motiva esta modificación, es el evitar que las acciones urbanísticas más comunes tengan que tramitar una nueva autorización gubernamental; sólo justificada para aquellos casos en que una acción específica tenga un impacto considerable en el territorio, sature las redes de servicio o suponga consecuencias graves para el ordenamiento territorial o para el desarrollo regional, metropolitano o de los centros de población.

Con argumentos semejantes a los que motivaron el cambio al artículo 81, en el caso del artículo 84, también se aumentan los supuestos o condiciones en que será necesario un Dictamen de Impacto Territorial.

Por su parte, en el artículo 83, se cambia radicalmente el supuesto de aplicación de positivas fictas que maneja la Iniciativa, para manejar en su lugar negativas fictas. Lo anterior se basa en la aplicación de un principio precautorio en el quehacer de la administración pública: no sería correcto que la incuria o indolencia de un servidor público se traduzca en beneficios de particulares, con potenciales efectos negativos para el territorio y, eventualmente, para todo el cuerpo social.

Por otra parte, se adiciona un párrafo a este artículo para asegurar el cierre del procedimiento administrativo que implica una Constancia de Compatibilidad Territorial.

Estas comisiones legislativas consideraron conveniente flexibilizar el precepto contenido en el artículo 114, confirmando la irreductibilidad de las secciones y derechos de vía previstos en los programas de desarrollo urbano, posibilitando a los Municipios el evaluar y autorizar casos concretos de diseño que impliquen alguna variación en su trazo, siempre y cuando no se altere ni modifique la interconectividad del sistema vial, ni se reduzcan las secciones y derechos de vía ya establecidos.

En igual sentido y como resultado del proceso de consulta, se estimó necesario el establecer que las densidades y los usos del suelo que se propongan deberán ser congruentes entre sí, para evitar las inconsistencias entre las políticas o dinámicas urbanas que se desean y los usos del suelo que se asignan, en los diferentes programas de desarrollo urbano.

Otro elemento que se introduce al proyecto pretende obligar a una reflexión sobre la progresividad de las soluciones habitacionales, que permitan a sus usuarios en un futuro, emprender acciones de ampliación y mejora. Por ello, se propone que las

acciones de construcción de vivienda social deberán considerar un diseño de ampliación o mejoramiento progresivo en favor de sus usuarios.

En el artículo 165, se introduce un principio básico para evitar abusos y malas interpretaciones, relacionado con el otorgamiento de las autorizaciones y licencias, en el sentido de que las mismas no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Estas comisiones legislativas coinciden en la necesidad de promover y apoyar los procesos de producción de vivienda social que propone la Iniciativa, sin embargo, con el fin de evitar abusos y desviaciones se establece la obligación de manifestar el ejercicio de los subsidios en los contratos de transmisión individual de las viviendas e informar fehacientemente a sus beneficiarios.

En el precepto comentado anteriormente, también se corrige la obligación contenida en contra de los Municipios para otorgar subsidios en la materia, cambiándola por la promoción que la Secretaría deberá realizar para sumarlos a esa política de promoción de vivienda; lo anterior obedece al respeto a la libertad hacendaria de los municipios que establecen las normas constitucionales.

Con el fin de evitar interpretaciones y prácticas sociales abusivas, se adiciona el artículo 172, para indicar que las agrupaciones ciudadanas que se constituyan al interior de estos conjuntos urbanos o condominios, tales como comités o asambleas de vecinos, consejos de administración y otros similares, no sustituyen o suplen las funciones y atribuciones de la autoridad; por lo tanto, no tendrán poder ni facultades para impedir, prohibir o modificar las determinaciones de la autoridad competente. Es claro que dichos reglamentos de convivencia vecinal no tienen preeminencia ni sustituyen las normas legales aplicables.

Con relación a las áreas de cesión para destinos en los conjuntos urbanos y fraccionamientos, comúnmente denominadas áreas de donación, estas comisiones legislativas consideran que no se debe permitir la enajenación o venta de esas superficies por parte de ninguna autoridad, que permitía el artículo 176. Se trata de espacios indispensables para alojar los equipamientos, áreas verdes y servicios públicos.

Por lo que se refiere a las obligaciones en esa materia, para los casos donde no se requieran de equipamientos públicos, porque éstos encuentran una cobertura suficiente conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables o porque se encuentran ubicados en áreas alejadas de los centros de población donde no se necesitan, con el fin de asegurar el destino y transparencia del pago sustitutivo, se propone la constitución de un Fondo para el Espacio Público y la Sustentabilidad, mismo que tendrá por objeto el adquirir, construir o rehabilitar equipamiento urbano y espacios públicos, así como para acciones en materia de seguridad y mejoramiento de los servicios.

El artículo 187 se modifica para especificar con toda claridad la responsabilidad primaria de los propietarios o promotores en la ejecución de las acciones

urbanística, para lo cual deberá auxiliarse de los Peritos Responsables y Corresponsables que sean necesarios.

El artículo 196, que se ocupa de la vigencia de las autorizaciones urbanísticas, se corrige para establecer con toda claridad que, una vez concretado un uso o edificación de un predio y en donde no se pretenda modificar o cambiar el uso o aprovechamiento autorizado, no le serán exigibles nuevamente las constancias de uso del suelo a que dicho precepto se refiere. Igualmente, para otorgar mayor certeza y seguridad jurídica a los particulares, se establece que los documentos donde se consignent las constancias, licencias o autorizaciones deberán expresar su plazo de vigencia, de acuerdo a lo indicado en este artículo.

Movilidad

En este tema fundamental, para asegurar el funcionamiento de las ciudades y para mejorar la calidad de vida de la población, se consideraron necesarias una serie de adiciones al artículo 115, para conformar de mejor manera las políticas y programas de movilidad, incluyendo las relativas a promover acciones y proyectos que devuelvan las calles a los peatones, reduciendo el espacio dedicado a los automóviles, así como para promover que los proyectos de conjuntos urbanos y fraccionamientos consideren elementos de diseño en su organización y distribución espacial, que permita los desplazamientos peatonales a corta distancia de los espacios públicos, equipamientos, comercios y demás servicios enfocados a la atención de las necesidades cotidianas.

Suelo y Reservas

En general los cambios que se hacen a la iniciativa buscan reforzar la política de suelo y reservas territoriales del Estado. En particular, en materia de regularización territorial, se reformuló un precepto para asegurar la excepcionalidad de ese tipo de acciones, así como para requerir que se demuestre un notorio beneficio social y una clara contribución al orden público.

En la configuración de los sistemas de actuación, que establecen las diversas formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación, se consideró necesario el incluir una nueva modalidad denominada "Acción urbanística pública – privada", cuya coordinación quedará a cargo de la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo (AGEPRO).

En ese sentido, se consideró conveniente adicionar un artículo, para dar respuesta a la propuesta de la AGEPRO para configurar las acciones de actuación público-privadas, que sin duda, abren mecanismos de gestión urbana que permitan conjugar los esfuerzos de las distintas fuerzas productivas del Estado para el aprovechamiento del territorio.

Medio Ambiente y Sustentabilidad

A lo largo de todo el proyecto se fortalecen los elementos de vinculación y resguardo de los valores del medio ambiente y del equilibrio ecológico, tal es el caso de los ajustes que estas comisiones unidas hicieron a los artículos 1º, 4º, 12, 13, 24, 35, 36, 38, 46, 90, 119, 124, 129 y 135.

El alcance de tales modificaciones tuvieron como propósito:

- Definir y promover la construcción de infraestructura verde, entendida como los sistemas y redes de elementos bióticos y abióticos que contribuyen a la organización y distribución de servicios ambientales, y a la preservación y restauración del medio ambiente y del paisaje urbano, en los centros de población y su entorno, incluyendo aquellas ecotecnologías que ayuden al ahorro, captación, reúso o tratamiento de recursos;
- Incluir la protección del medio natural en las políticas de suelo y reservas territoriales;
- Precisar que los manglares y cenotes como elementos constitutivos de los recursos naturales de protección fundamental;
- Facultar a la Secretaría de Medio Ambiente para participar en la formulación de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, así como del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano Sustentable;
- Configurar el tema del medio ambiente y asegurar la participación de SEMA en los Consejos Estatal y Municipales de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano;
- Asegurar como políticas y contenido de todos los programas relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano la consideración de la legislación, temas y valores ambientales;
- Definir como materia de interés metropolitano, la preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire, del suelo, la protección de la atmósfera y la biodiversidad, así como la conservación de las áreas que cumplen una función ecológica para la metrópoli;
- Determinar que en la fundación de nuevos centros de población al interior de áreas naturales protegidas se estará a las leyes ambientales federales y estatales, los decretos correspondientes y sus respectivos Programas de Manejo;
- Garantizar que en las políticas de suelo y reservas no se pongan en riesgo los recursos naturales para el bienestar humano como la biodiversidad, calidad del aire, disminución de la densidad arbórea que absorbe los gases efecto invernadero, aseguramiento del abastecimiento y calidad del agua, entre otros aspectos del equilibrio ecológico y la protección ambiental;

- Establecer que en la incorporación de predios al desarrollo urbano, éstos no se pueden comprender terrenos que estén ubicados en zonas de alto riesgo, áreas naturales protegidas o dedicados a actividades productivas o con valores ambientales y culturales;
- Incorporar como condición para realizar acciones de regularización territorial la consideración de su viabilidad ambiental;
- Especificar que los programas de desarrollo urbano deben prever un mínimo de metro cuadrado de área verde por habitante, así como una estrategia para el manejo integral del agua, los residuos sólidos municipales y el espacio público seguro;
- Determinar como principio en las regulaciones en materia de imagen urbana, a la calidad ambiental urbana, misma que debe garantizar una densidad arbórea que permita contar con un microclima con alto nivel de sombra que disminuya la temperatura en épocas de calor, así como una mejora en la calidad del aire, la disminución de los gases efecto invernadero y recarga del manto acuífero con suficiente compensación de las demandas urbanas que garantice la calidad de vida de las personas; y
- Reconocer a los peritos ambientales, quienes tendrán a su cargo verificar el cumplimiento de las medidas de mitigación o compensación de los impactos ambientales.

Visión integrada e integral del Ordenamiento Territorial

Uno de los temas que generó una dilatada participación y controversia, fue la propuesta contenida en la Iniciativa, de unificar en un solo instrumento público los temas del ordenamiento ecológico del territorio y la planeación del desarrollo urbano.

Esa propuesta pretende ofrecer a la sociedad y al gobierno una visión integrada y políticas armónicas sobre el uso y aprovechamiento del territorio del Estado, reforzando recíprocamente los temas de sustentabilidad urbana y ambiental, para cancelar de manera definitiva los conflictos competenciales, espaciales, materiales y temporales, que se presentan hasta la fecha en el Estado.

Aunque tratan y se ocupan de un mismo objeto y propósito, la configuración de las políticas públicas y la regulación de los usos y aprovechamientos del suelo, hoy día en el Estado de Quintana Roo hay diferentes ópticas, conceptos e inclusive lenguajes para cada tema, según se trate de suelo urbano o de conservación.

La propuesta legislativa pretende dar sentido y contenidos al Ordenamiento Territorial, conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU). Dicha Ley define al mismo como “una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo

socioeconómico y la preservación ambiental.” Es decir que expresamente indica un tratamiento unificado de las regulaciones sobre el territorio.

Bajo esta perspectiva, la propuesta pretende integrar las visiones y homologar los instrumentos de planeación y zonificación, así como armonizar y vincular las regulaciones, respecto del uso y aprovechamiento del territorio en esas materias (en particular las de zonificación que afectan el derecho de propiedad).

Se proponen instrumentos de ordenamiento ecológico y de planeación urbana estatales y municipales unificados y armonizados; lo que evitaría el actual divorcio, traslape y conflicto en la aplicación de los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio (POETs) y los Programas de Desarrollo Urbano PDUs. La vigente separación de materias, la diversidad de regulaciones e inclusive el uso de lenguajes diferentes, provoca dificultades para el conocimiento público y discrecionalidad por parte de la autoridad en su aplicación; fomentando la opacidad y la corrupción, así como tratos “exclusivos” y “cotos” especializados de intervención profesional.

El proyecto de Ley en este tema no pretende dismantelar instituciones ambientales ni de poner una ley por encima de otra; ninguno de los dos instrumentos de planeación (POTs y PDUs) pierden capacidades o contenidos, sino que se compele a las autoridades a una congruencia y armonización entre ambas materias, al formular instrumentos con los temas ambiental y urbano en un solo documento legal, homologando al tiempo las herramientas de zonificación (clasificación de usos del suelo, así como las reglas y mecanismos para definir las normas técnicas de la materia: densidades, alturas, coeficientes de uso y ocupación, entre otros). Con ello se unifican criterios y se evitarán interpretaciones “profesionales” llenas de falsos tecnicismos, abusos y sus costos asociados.

Se refuerza el ordenamiento ecológico del territorio al armonizarlo con la planeación urbana, ambos temas como parte del Ordenamiento del Territorio, siendo este último el que le da un sentido pleno e integral a las regulaciones sobre el mismo. Hay transformación, refuerzo y vinculación entre instituciones, pero nunca eliminación o supremacía.

Para asegurar esa perspectiva, el proyecto expresamente reconoce que: los procedimientos, contenidos y alcances de los programas a que se refiere este artículo, en materia de medio ambiente, equilibrio ecológico y protección de los recursos naturales, se sujetarán a lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado.

En ese sentido, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del Gobierno Federal ha venido impulsando la formulación de Programas Estatales de Ordenamiento Territorial que unifican el tratamiento de los temas ambientales y urbanos. Es claro también que técnica y metodológicamente es posible el dar una visión unificada.

En complemento, se estimó que para darle integralidad a la visión y operación del territorio, el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y

Desarrollo Urbano debe tener una presidencia de dos años, rotativa, que recaerá en los titulares de la SEDETUS y SEMA; integrando también como vicepresidente, al titular de la Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo.

También se plantea establecer como vocal permanente a representante de los prestadores de servicios inmobiliarios, tanto en el Consejo Estatal como en los municipales, dado el notable papel que juegan en el comercio inmobiliario, acorde con la Ley de Servicios Inmobiliarios del Estado.

En el mismo sentido, el proyecto de Ley busca armonizar los instrumentos de participación social y ciudadana. Hoy día, en el Estado, tenemos consejos y comités consultivos urbanos y ambientales por separado, en sus distintos niveles estatal y municipales (y en ocasiones hasta regionales); lo que fragmenta y distorsiona, no solo la visión del territorio, sino que parcializa, limita y mediatiza la participación ciudadana, a la conveniencia de la autoridad, mediante la segregación o parcialización de temas.

Por ello, la propuesta de nueva Ley amplía, desarrolla y precisa los instrumentos de participación ciudadana. En ningún caso se pierden capacidades o derechos adquiridos en la materia; únicamente se propone la unificación de los consejos estatal y municipales de medio ambiente y desarrollo urbano para que trabajen juntos, dando sentido y contenido al Ordenamiento Territorial con una visión integral e integrada del territorio; y, particularmente, para facilitar la comprensión de las regulaciones sobre la propiedad que afectan sensiblemente a la ciudadanía.

En los foros, se afirmó que cada tema obedece a una distinta Ley General y que debían permanecer en distintos cuerpos legales. Sin embargo, es clara y sobrada la facultad de este Congreso, legislar ambos temas, ya sea por separado o, como se propone, de una manera unitaria, congruente e integrada, según le parezca más conveniente. Hay ejemplos en el país que así lo demuestran: Guanajuato, Jalisco, Estado de México e inclusive la reciente Constitución Política de la Ciudad de México.

Conforme a lo expuesto, el proyecto de Ley propone la integración del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano Sustentable y los correlativos Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, así como la operación integrada de los consejos en la materia.

Son en ese mismo sentido, las sucintas reformas a la Ley de Equilibrio Ecológico la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo.

Por otra parte, a lo largo de todo el proyecto de nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, estas comisiones unidas estimamos necesario simplificar y precisar redacciones a los textos propuestos que, sin cambiar el objetivo e intención de las hipótesis normativas o preceptos, contribuyan a una más clara redacción que facilite su interpretación y cumplimiento, así como a dar mayor énfasis en algunos temas o conceptos.

Por su parte, la **Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo** quedaría con la siguiente estructura:

TÍTULO	CAPÍTULOS
PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	Único Disposiciones Generales
SEGUNDO. AUTORIDADES	I. De las Autoridades Estatales II. De la Concertación y Coordinación entre Autoridades Estatales y Municipales
TERCERO. DE LOS PROMOTORES	I. De los Promotores y la Promoción Inmobiliaria II. De las responsabilidades derivadas de la acción urbanística
CUARTO. TIPOLOGÍAS	I. Acciones urbanísticas de reconfiguración predial II. Acciones urbanísticas de nuevos desarrollos
QUINTO. NORMAS TÉCNICAS	I. Características del Lote o de la Unidad de Aprovechamiento Exclusivo II. Infraestructura Urbana Primaria y Espacios Públicos III. Equipamiento Urbano IV. Riesgo V. Medio Ambiente e Infraestructura Verde VI. Reglamentos de Uso, Mantenimiento e Imagen Urbana VII. Áreas de Cesión para Destinos
SEXTO. NORMAS DE EJECUCIÓN	I. Modos de Ejecución II. Responsables de la Ejecución y Recepción
SÉPTIMO. PROCEDIMIENTOS	I. Solicitudes de Autorización de Acciones Urbanísticas II. Garantías III. Solicitudes para la Emisión de la Constancia de Terminación de Obra y de Venta o Arrendamiento y Liberación de Garantías IV. Resolución de las Solicitudes V. Características Técnicas de los Planos y Memorias Descriptivas
OCTAVO. PROCEDIMIENTO DE MUNICIPALIZACIÓN	Único Requisitos, Publicidad y Derechos
NOVENO. MECANISMOS DE CONTROL, VERIFICACIÓN Y SANCIÓN	Único Supervisión, Inspección y Vigilancia

Con relación a la Ley de Acciones urbanísticas, estas comisiones unidas consideraron necesario el precisar algunas de las definiciones que establece el

artículo 4º, así como, sin variar sus propósitos, mejorar la redacción de algunos de los textos, y simplificar el contenido de algunos artículos.

Con relación al artículo 6º, se consideró necesario precisar el alcance de las atribuciones de los Municipios en el tema de peritos responsables de obra, así como para establecer mecanismos de difusión de las modificaciones a la traza y nomenclatura, resultado de sus autorizaciones urbanísticas, que permitan el más amplio conocimiento ciudadano.

En los artículos 16 y 19, relativos a la clasificación de los fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales y turísticos, se precisa con mayor claridad las diferentes densidades de los mismos.

El artículo 20 se corrige para exigir a que los fraccionamientos y conjuntos urbanos que se publiciten como ecoturísticos efectivamente cumplan con normas ambientales que así lo acrediten.

El artículo 41 se modifica para hacer extensiva las obligaciones de contar con un reglamento interno de uso, mantenimiento e imagen urbana, que se propone para los fraccionamientos y conjuntos urbano, para los condominios.

Con relación a la obligatoriedad de promotores de transmitir las áreas de cesión para destinos que menciona el artículo 46, se adiciona que los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio serán a costa del promovente, con el propósito de evitar lesionar las haciendas municipales. También, en ese mismo precepto se propone que en los casos de fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales de alta densidad, los municipios, con base en los instrumentos de planeación aplicables, podrán exigir como áreas de cesión para destinos, hasta un máximo de un 20% de la superficie neta.

Con el fin de promover la construcción de la infraestructura más adecuada, se propone un nuevo párrafo que permita el considerar dentro del área de cesión para destinos, las obras viales contempladas en los programas de desarrollo urbano, tales como distribuidores, glorietas, pasos a desnivel u otras semejantes, siempre que su demanda no sea directamente relacionada con las dimensiones y necesidades específicas del desarrollo.

Estas comisiones unidas estimaron necesario reducir substancialmente el porcentaje a recibir por parte del Gobierno del Estado, de las áreas de cesión para destinos, limitándola a un 20%, con el exclusivo propósito de que la destine a la construcción de espacios y equipamientos públicos de competencia estatal.

En el artículo 63, se realizan ajustes que pretenden reforzar y considerar la legislación y los valores ambientales.

Asimismo, se incorpora en el título séptimo un Capítulo II denominado Garantías, recorriendo en su orden los subsecuentes, con el fin de mejorar su estructura y concentrar las regulaciones atinentes a ese tema.

Por último, en el artículo 83 se precisa el plazo para autorizar o rechazar la solicitud de municipalización por parte de las autoridades municipales. En el caso de que no fuere aprobada la recepción por la autoridad, ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores o mayores que impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento. Se prescribe adicionalmente que transcurrido dicho plazo, se presumirá que el Municipio acepta la municipalización de las obras del fraccionamiento de que se trate.

Se revisaron y ajustaron los estándares mínimos relativos a la dimensión de los lotes habitacionales, en sus diferentes tipos, para dotar de mejores condiciones de habitabilidad a la población del Estado.

También, se vincularon las disposiciones relativas a la atención a personas con discapacidad a las normas oficiales mexicanas en la materia.

Asimismo, como resultado de la aprobación de este nuevo ordenamiento, es necesario abrogar la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, ordenamiento vigente, en razón de que esta nueva ley ya regula las acciones urbanísticas de los fraccionamientos.

Con relación a las reformas a las reformas complementarias a otros ordenamientos.

Los proyectos de reformas a la Ley de Vivienda del Estado, a la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado se estima que en sus alcances, contenidos y términos son adecuados en los términos planteados por la Iniciativa.

Se ajustaron sus textos para asegurar la concordancia con la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, en este tema de Ordenamiento Ecológico del Territorio, que ha quedado referido anteriormente.

Por cuanto hace a la propuesta de reformar el Código Penal implícita en la iniciativa de decreto en análisis, los que integramos estas comisiones, nos permitimos sugerir reservar su discusión y dictaminación en el presente documento legislativo, en razón de que estas comisiones puedan efectuar un estudio más profundo y pormenorizado respecto a la configuración de los tipos penales que se pretenden establecer con motivo del desarrollo urbano. Se considera de suma importancia implementar una reforma integral que atienda la materia de desarrollo urbano, sin embargo, se considera de relevancia suprema atender la propuesta de reforma penal en razón de que será ésta la vía para sancionar de forma ejemplar las conductas que se desplieguen en perjuicio del desarrollo urbano de nuestra entidad. Es por tal motivo que estas comisiones coincidimos en reservar el análisis de la propuesta en materia penal para un momento posterior.

De conformidad con lo que dispone el numeral 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece en su fracción VI que, las leyes de la Federación y de las entidades federativas en sus respectivas jurisdicciones determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad

privada, se considera que la propuesta impulsada en la iniciativa de mérito en el artículo 6, párrafo segundo en el ordenamiento denominado Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, la Ley de Expropiación del Estado de Quintana Roo consistente en definir las causas de utilidad pública en materia de expropiaciones, debe ser trasladada al numeral segundo de la Ley de Expropiación del Estado de Quintana Roo, en sus mismos términos, con lo cual se obtendrá la armonización del mencionado numeral con respecto a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Con relación a los artículos transitorios

Estas comisiones unidas consideran necesario el unificar en un solo precepto los artículos Quinto y Décimo propuestos para dejar claro las responsabilidades del Poder Ejecutivo del Estado para expedir en un plazo no mayor a seis meses, el Reglamento de la Ley, que será aplicable en los temas de competencia estatal, así como supletorio para todos los municipios del Estado, en ausencia o hasta en tanto los ayuntamientos no expidan sus respectivos ordenamientos municipales en la materia.

Se propone también incluir en el artículo octavo, un plazo de dos años para permitir el trabajo de integración de metodologías urbanas y ambientales, que permitan la expedición integrada de los Programas de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano. Al tiempo se posibilita que durante ese lapso los Municipios tengan la opción de aprobar los programas de desarrollo urbano cuya formulación ya hubieran iniciado formalmente, a la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Dispuesto lo anterior y conforme a las consideraciones y argumentos expuestos anteriormente en el cuerpo del presente documento legislativo, proponemos al Pleno de la Honorable XV Legislatura del Estado, la siguiente:

MINUTA DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE EXPIDE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 16, 24, 34 PÁRRAFO SEGUNDO Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 184 TER, TODOS DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMA EL PÁRRAFO SEGUNDO Y TERCERO Y SE ADICIONA UN CUARTO AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

ARTÍCULO PRIMERO. Se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, para quedar en los siguientes términos:

Título Primero.
Disposiciones Generales
Capítulo Único.
Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

- I. Establecer las disposiciones básicas e instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el Estado, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta ley, con pleno respeto a los derechos humanos y demás principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo;
- II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad a que se sujetará la ordenación del territorio, así como la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población en el Estado, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos y los equipamientos;
- III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la ordenación de los asentamientos humanos con el ordenamiento sustentable del territorio y la seguridad de sus habitantes;
- IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población;
- V. Disponer las normas conforme a las cuales se dará la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como definir los instrumentos para su gestión y administración en los centros de población, teniendo como eje vertebrador el bien común, el medio natural, el espacio público y los equipamientos;
- VI. Establecer las normas conforme a las cuales se sujetará la autorización de las acciones urbanísticas, así como las demás obras de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos en el Estado;
- VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendiente a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes, y
- VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación y gestión del territorio, con base en el

acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física u orientación sexual, tienen derecho al disfrute de ciudades sustentables, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de buena calidad para todos, así como para promover entre los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de los demás, el medio ambiente y a las normas cívicas y de convivencia.

Artículo 3. Es obligación de la autoridad estatal y municipal promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

Artículo 4. La planeación y regulación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la coordinación metropolitana en el Estado, deberán considerar los siguientes principios de política pública:

- I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población la humanización de los espacios, su dignidad social, el bien común y la sustentabilidad, así como el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia, así como en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo;
- II. **Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- III. **Función social de la propiedad urbana.** Garantizar la protección de los derechos de la propiedad inmobiliaria, pero que también los propietarios asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y esta ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. **Coherencia y racionalidad.** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada,

armónica, racional y congruente, acorde a las políticas nacionales con centralidad en el ser humano y la sustentabilidad medioambiental; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

- V. Participación democrática y transparencia.** Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. Productividad y eficiencia.** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de espacio público y equipamientos urbanos, vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica, sin perder de vista la centralidad del ser humano como fin último;
- VII. Protección y progresividad del espacio público.** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios sólo podrán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.** Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. Sustentabilidad ambiental.** Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables; así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas, manglares y cenotes; para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones
- X. Accesibilidad universal y movilidad.** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón vertebrador de la vida social que dignifique al ser humano, a través del espacio público posibilitando el encuentro y la convivencia, una coherente planificación de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y

una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y el no motorizado, y

- XI. Desregulación y simplificación administrativa.** Asegurar que los tramites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la Administración Pública que establece esta ley, sean explícitos y claros, dando certeza a los particulares y evitando la discrecionalidad y la corrupción. En ningún caso se podrán crear nuevos conceptos, ampliar o duplicar los trámites, pagos o gravámenes por el mismo concepto por parte de las autoridades estatales y municipales.

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los asentamientos humanos tenderá a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, así como propiciar la sustentabilidad socio ambiental, mediante:

- I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento;
- II. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- III. El desarrollo socioeconómico sustentable e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todos los actores del proceso de urbanización;
- IV. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado;
- V. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
- VI. El desarrollo sustentable de las regiones del Estado;
- VII. El desarrollo planeado, participativo y congruente de los procesos de conurbación y de las zonas metropolitanas;
- VIII. El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en los asentamientos humanos rurales y comunidades indígenas, respetando sus valores y usos y costumbres;
- IX. La eficiente interacción entre los habitantes y el equipamiento, los servicios y la infraestructura que integran los sistemas de convivencia en los centros de población;
- X. El establecimiento de áreas de suelo estratégico para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;

- XI.** La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XII.** La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos, evitando la ocupación de zonas de riesgo, natural o antrópico; promover la reubicación de población asentada en zonas de alto riesgo;
- XIII.** La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los asentamientos humanos;
- XIV.** La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y acrecentamiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población;
- XV.** El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad;
- XVI.** El fomento a la producción de la vivienda social;
- XVII.** La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano;
- XVIII.** La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;
- XIX.** La simplificación y expedites de las licencias, permisos, autorizaciones o constancias en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, construcción y vivienda;
- XX.** La coordinación entre los tres órdenes de gobierno, que mejore, simplifique, reduzca costos, homologue y evite duplicidad de trámites en el ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;
- XXI.** La instrumentación de acciones que permitan contar con centros de población seguros, mediante: la prevención en la ocupación de zonas de riesgo, natural o antrópico; la reubicación de población asentada en zonas de riesgo; la definición de polígonos de salvaguarda en torno a los equipamientos e infraestructuras que representen un riesgo para la población o para las instalaciones estratégicas de seguridad nacional. En estos perímetros, considerados como áreas de seguridad y protección o zonas de riesgo, estarán restringidos los usos del suelo, y
- XXII.** El rescate, desarrollo y adecuación de los espacios públicos, la infraestructura, el equipamiento y los servicios en los centros de población, para que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad, debiendo dar cumplimiento a lo establecido

en la Ley para el Desarrollo e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Quintana Roo, así como de las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables en esta materia.

Artículo 6. Son de interés público y de beneficio social, todos los actos públicos tendientes a establecer provisiones, reservas, usos y destinos de suelo de las áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los Programas De Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 7. Para los efectos de esta la Ley se entenderá por:

- I. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano y cuentan con las autorizaciones correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos en la entidad;
- II. **AGEPRO:** La Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo;
- III. **Área Urbanizable:** Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión y en la vocación del suelo y los ecosistemas presentes;
- IV. **Área Urbanizada:** Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;
- V. **Área de Cesión:** Es la superficie de terreno que debe transmitirse a título gratuito al Municipio para destinarse a fines públicos como espacios verdes y equipamiento urbano, cuyos fines públicos deberán quedar asegurados;
- VI. **Asentamiento Humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- VII. **Asentamientos Humanos Irregulares:** Los núcleos de población ubicados en áreas o predios ocupados, fraccionados, lotificados, subdivididos o construidos, sin contar con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, o que teniendo dichas autorizaciones las obras ejecutadas no concuerden con las mismas;

- VIII. Barrio:** Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;
- IX. Centros de Población:** Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión;
- X. Conjunto Urbano:** Es una modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, sujeto al régimen de propiedad individual, copropiedad, propiedad en condominio, aportaciones o administraciones fiduciarias u otras formas legales de propiedad y tenencia, como una unidad espacial de gestión integral, que no supone la construcción de vías públicas pero que, mediante obras de infraestructura, urbanización o que su edificación genere más de dieciocho unidades, predios o propiedades individuales de aprovechamiento independiente;
- XI. Consejo Estatal:** El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.
- XII. Constancia de Compatibilidad Territorial:** El documento oficial expedido por la Secretaría, en el cual se hace constar que una acción urbanística es compatible con el ordenamiento territorial y la planeación urbana y metropolitana, y que contribuye al ordenamiento territorial del Estado. También hace constar su adecuada inserción en las redes del espacio público, el equipamiento y la infraestructura, así como la factibilidad de dotar de servicios públicos y, en su caso, establece los requisitos y condiciones para evitar, disminuir o compensar los impactos territoriales negativos en su entorno;
- XIII. Constancia de Uso del Suelo:** El documento oficial expedido por las autoridades municipales, en el cual se consigna el uso o destino de suelo a que puede ser dedicado un área o predio en su jurisdicción territorial, así como sus obligaciones respecto al espacio público y el bien común;
- XIV. Conservación:** La acción tendiente a preservar el buen estado de la infraestructura, espacio público, equipamiento, vivienda, áreas verdes y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores ambientales, históricos y culturales;
- XV. Conurbación:** La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población;
- XVI. Crecimiento:** La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;
- XVII. Densificación:** Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

- XVIII. Desarrollo Urbano:** Proceso de planeación y regulación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, en donde se privilegia al ser humano, el medio ambiente, la calidad de vida y el bien común, partiendo de estrategias y objetivos reflejados en ejes compositivos vertebradores del espacio público, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad;
- XIX. Desarrollo Metropolitano:** Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;
- XX. Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XXI. Dictamen de Impacto Territorial:** Es una modalidad de la Constancia de Compatibilidad Territorial, necesario para aquellas acciones urbanísticas que por su dimensión, características o efecto en un centro de población o en las redes de infraestructura y servicios públicos, requieren de un estudio específico de impacto sobre el territorio;
- XXII. Equipamiento Urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;
- XXIII. Espacio Público:** Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito, propiciando equilibrio, bienestar y convivencia, fortaleciendo al ser humano y su dignidad;
- XXIV. Espacio Edificable:** Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;
- XXV. Estado:** El Estado de Quintana Roo;
- XXVI. Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial:** Instrumento público de planeación del territorio, que a partir del reconocimiento de los ecosistemas y la aptitud del suelo, delimita las regiones y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales;
- XXVII. Estudio de Impacto Territorial:** Documento necesario para la obtención del Dictamen en la materia, en que se exponen y evalúan la magnitud de impactos o alteraciones que cause o pueda causar una acción urbanística, pública o privada, contempladas en esta ley, que por su ubicación, funcionamiento, complejidad o magnitud afecte a la infraestructura, a los servicios públicos del

área; el espacio, la imagen y paisaje urbanos o la estructura socioeconómica; signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad, implique su desplazamiento o expulsión paulatina; o, determine una afectación para el patrimonio cultural del centro de población; incluyendo las condiciones y medidas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos sobre el desarrollo urbano;

- XXVIII. Fraccionamiento:** Modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, y que consiste en una división de predios en lotes o fracciones, que implique la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y vialidades, así como la previsión de equipamientos y espacio público;
- XXIX. Fundación:** La acción de establecer un nuevo centro de población;
- XXX. Gestión Integral de Riesgos:** El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;
- XXXI. Imagen Urbana:** El conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, la zonificación urbana, sus usos y destinos, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente natural, y todo aquello que formando referencias visuales dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores;
- XXXII. Infraestructura:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos, incluyendo los espacios públicos, los elementos para la movilidad de las personas y las relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;
- XXXIII. Licencia de Uso o Destino de Suelo:** El documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, identificando sus normas técnicas complementarias y en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables;
- XXXIV. Límite de Centro de Población:** Polígono que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las zonas urbanizables que se

reserven para su expansión, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

- XXXV. Mejoramiento:** La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- XXXVI. Movilidad:** Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.
- XXXVII. Ordenamiento Territorial:** Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;
- XXXVIII. Parcelación:** Al acto por el cual se fracciona, segrega o divide un predio rural, cualquiera que sea su régimen de tenencia, para constituir unidades o parcelas independientes;
- XXXIX. Patrimonio Natural y Cultural:** Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;
- XL. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable:** Es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el ordenamiento ecológico en el Estado, en donde se prioriza al ser humano, el bien común y el medio ambiente natural y su biodiversidad, con la finalidad de dignificar la calidad de vida, el enraizamiento de costumbres, y la formación de un tejido de relaciones territoriales y comunitarias, que propicien certeza y seguridad jurídica, dentro de una cultura de sustentabilidad socio ambiental;
- XLI. Polígonos de Salvaguarda:** Son aquellas áreas que pueden ser afectadas por actividades riesgosas, y en general aquellas que por su importancia tengan como finalidad la protección y seguridad de la población, sus bienes y el ambiente;
- XLII. Polígonos de Actuación:** Son aquellas áreas para el desarrollo o aprovechamiento de inmuebles declaradas por los municipios, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, así como para un adecuado reparto de cargas y beneficios resultantes ajustándose a las determinaciones de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- XLIII. Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano:** Son los instrumentos de ordenamiento ecológico y de planeación del desarrollo urbano municipal, que incluye la regulación al uso y

aprovechamiento del territorio municipal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XLIV. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XLV. Reagrupamiento Parcelario: Es un instrumento de intervención urbana, que permite la ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación en un área determinada de un Centro de Población, mediante la agrupación y redefinición de las propiedades y los espacios públicos, mediante la asociación y gestión común de sus propietarios y las autoridades municipales;

XLVI. Registro Público: El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo;

XLVII. Regularización Territorial: La acción integrada de las autoridades tendiente a:

a) Otorgar las autorizaciones urbanísticas para un asentamiento humano irregular, si ello procede, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los responsables;

b) Promover y resolver la legitimación de la posesión y la propiedad de la tierra, en aquellos casos que proceda;

c) La obtención y regularización de escrituras públicas o títulos de propiedad a favor de poseedores legítimos, ubicados en asentamientos regulares, y

d) Promover el mejoramiento integral de los asentamientos humanos.

XLVIII. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XLIX. Resiliencia: Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

L. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable;

LI. SEDETUR: La Secretaría de Turismo.

LII. SEMA: La Secretaría de Ecología y Medio Ambiente;

- LIII. Servicios Urbanos:** Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- LIV. Sistemas Urbano Rurales:** Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;
- LV. Subdivisión:** La partición de un terreno en varias fracciones, que por lo general no requiera del trazo de una o más vías públicas en los términos de esta ley;
- LVI. Unidad de Medida y Actualización (UMA):** La referencia económica emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, que se utiliza para determinar la cuantía en pesos, del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores;
- LVII. Usos del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- LVIII. Verificación de Congruencia:** Es el estudio y resolución expedida por la Secretaría donde se establecen los elementos y condiciones para asegurar la concordancia y armonía de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, así como de zonas metropolitanas y conurbadas vigentes;
- LIX. Zona Metropolitana:** Centros de Población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal o nacional;
- LX. Zonificación Primaria:** La determinación de las áreas que integran un territorio municipal, comprendiendo aquellas de preservación ecológica y del medio rural, con características no urbanizables; así como aquellas ocupadas por los centros de población o los asentamientos humanos, incluyendo sus aprovechamientos predominantes, espacios públicos, infraestructuras y equipamientos estratégicos, las reservas de usos y destinos de suelo, así como la clasificación de las áreas de crecimiento, conservación y mejoramiento;
- LXI. Zonificación Secundaria:** La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados en un espacio edificable y no edificable, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, otros parámetros, criterios ecológicos y normas técnicas, tales como alturas máximas y alineamientos;

- LXII. Zonificación Incluyente:** Instrumento que permite dar flexibilidad a los usos del suelo y transparencia financiera a la gestión urbana, mediante el cual, los ciudadanos puedan desarrollar y acceder a mejores condiciones para el desarrollo de sus propiedades, así como generar mecanismos para sufragar los rezagos de infraestructura y equipamiento urbano en los centros de población, y
- LXIII. Zona de Riesgo:** Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

Artículo 8. En lo no previsto por esta ley se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, el Código de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo y el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

Título Segundo.
De Las Autoridades
Capítulo Único.
De las Autoridades Estatales y Municipales

Artículo 9. La aplicación de esta ley corresponde a los gobiernos del Estado y de los municipios en el ámbito de su competencia, así como a través de los mecanismos de coordinación que se generen.

Artículo 10. Son autoridades en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado:

- I. El Poder Ejecutivo del Estado;
- II. La Secretaría, y
- III. Los Municipios.

Artículo 11. Corresponden al Poder Ejecutivo del Estado las siguientes atribuciones:

- I. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, reservas territoriales, vivienda y asentamientos humanos;
- II. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. Aprobar y administrar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;

- IV. Celebrar convenios con la federación, con otras entidades federativas y con los Municipios, para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la entidad;
- V. Participar, en coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los programas de zonas metropolitanas y áreas conurbadas de su territorio;
- VI. Participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de esta ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- VII. Formular y conducir la política estatal del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial del Estado;
- VIII. Promover y desarrollar mecanismos de financiamiento para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y metropolitano;
- IX. Promover acciones y financiamiento para la dotación de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, elementos para la movilidad y servicios urbanos, la seguridad de la población que se ubique en los polígonos de salvaguarda determinados por los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como en la protección del patrimonio cultural inmueble y del equilibrio ecológico, la sustentabilidad del territorio y de los centros de población;
- X. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado;
- XI. Proponer a la Legislatura del Estado, acompañado de los estudios técnicos correspondientes, la fundación de Centros de Población, y
- XII. Promover la participación social en las materias a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 12. La Secretaría, además de las atribuciones que le asigna la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, tendrá las siguientes:

- I. Formular, modificar, actualizar y evaluar la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, así como sus actualizaciones, en coordinación con SEMA y la SEDETUR y someterlo a la consideración del Titular del Ejecutivo;

- II. Participar de manera conjunta con los municipios, en la ordenación y regulación de centros de población, ubicados en el territorio de la entidad, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación o zona metropolitana;
- III. Apoyar y participar, en coordinación con los Municipios involucrados, en la ejecución de los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas y con la participación de los sectores social y privado;
- IV. Promover, en coordinación con SEMA, las políticas y estrategias de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, así como de suelo urbano y reservas territoriales, incluyendo la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia;
- V. Promover la participación social para la observancia y regulación del crecimiento de los centros de población;
- VI. En coordinación con SEMA, verificar la congruencia y vinculación que deberán observar entre sí los distintos instrumentos de planeación del territorio, emitiendo los dictámenes o resoluciones, fundados y motivados, que correspondan;
- VII. Otorgar o negar las constancias de compatibilidad territorial y, en su caso, resolver sobre los dictámenes de impacto territorial de los estudios que se sometan a su consideración, conforme esta ley y demás disposiciones aplicables;
- VIII. Prever las necesidades de suelo y reservas territoriales para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y regular, en coordinación con los gobiernos, federal y municipales, así como con los sectores social y privado, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- IX. Intervenir en los procesos de regularización territorial, en los términos de esta ley y de conformidad con los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- X. Gestionar y, en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de crecimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 132 de esta ley;
- XI. Promover, en coordinación con SEMA, que las acciones e inversiones en materia de esta ley que realicen las dependencias y entidades de la administración pública estatal, se ajusten a la misma y a los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- XII. Vigilar el cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la entidad, y de los convenios y acuerdos que suscriba el Titular del Ejecutivo con los sectores público, social y privado, en

materia de desarrollo urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes;

- XIII.** Verificar y asegurarse de la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y su inscripción en el Registro Público, de los instrumentos de planeación a que alude el artículo 31 de esta ley;
- XIV.** Asesorar en los Municipios en elaboración y asistir en la ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, la gestión de recursos y en la capacitación técnica de su personal;
- XV.** Coordinar las acciones que convenga el Titular del Ejecutivo con los gobiernos federal y municipales para el ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas;
- XVI.** Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, regional y metropolitano, así como promover ante las autoridades correspondientes la adecuación de los programas educativos, en todos los niveles, para fomentar una cultura de los derechos y valores urbanos;
- XVII.** Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en la materia, así como la adecuada operación y simplificación de trámites y procedimientos, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren;
- XVIII.** Apoyar a los Municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de las leyes aplicables;
- XIX.** Promover la construcción de obras de infraestructura, urbanización y equipamiento, así como la implementación prioritaria de acciones sobre el espacio público y la movilidad, para el desarrollo urbano, regional y metropolitano en coordinación con los gobiernos federal y municipales y la participación de los sectores social y privado;
- XX.** Promover la creación y funcionamiento de Institutos de Planeación, Observatorios, Consejos Participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas que se requieran;
- XXI.** Proponer criterios y acciones para la regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos, en coordinación con los Municipios y en su caso, con la federación;
- XXII.** Coordinarse con el gobierno federal, con SEMA y los municipios, así como con los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial y la prevención de riesgos en los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

- XXIII.** Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y en los términos de la legislación aplicable;
- XXIV.** Informar y difundir permanentemente sobre el contenido, la aplicación y la evaluación de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- XXV.** Emitir, en su caso, el Dictamen de Verificación de Congruencia, sobre los reglamentos en materia de construcción e imagen urbana, así como de los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, como requisito previo para solicitar su inscripción en el Registro Público;
- XXVI.** En coordinación con las autoridades municipales y SEMA, homologar en todos los municipios los perfiles profesionales para los peritos responsables de obra y corresponsables, así como peritos ambientales, en sus diferentes especialidades;
- XXVII.** Promover la capacitación de los peritos y servidores públicos involucrados en la gestión urbanística en el Estado;
- XXVIII.** Resolver los recursos de su competencia;
- XXIX.** Inspeccionar, vigilar y verificar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales de su competencia, y
- XXX.** Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta ley.

Artículo 13. Corresponde a los Municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I.** Formular, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II.** Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población, en los términos previstos en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y en los demás que de éstos deriven;
- III.** Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del Municipio;

- IV.** Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas aplicables a las materias de su competencia, conforme a esta ley y otras disposiciones jurídicas;
- V.** Proponer a la Legislatura del Estado, acompañado de los estudios técnicos correspondientes, la fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI.** Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación, los reglamentos e instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, estos últimos previo Dictamen de Verificación de Congruencia emitido por la Secretaría, así como para su inscripción en el Registro Público;
- VII.** Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población; su conservación, mejoramiento y crecimiento; así como para la prestación y administración de servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura, urbanización, espacio público, movilidad y equipamiento urbano;
- VIII.** Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta ley;
- IX.** Celebrar convenios de asociación con el Gobierno del Estado y otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- X.** Celebrar con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros Municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- XI.** Instalar los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;
- XII.** Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y en la legislación aplicable;
- XIII.** Otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos para realizar fusiones, subdivisiones, parcelaciones, retificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada situados en el Municipio, con estricto apego a este ordenamiento, los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y demás normas aplicables; sin menoscabo de las atribuciones que esta ley le confiere al Gobierno del Estado;

- XIV.** Llevar el registro de peritos responsables de obra y corresponsables que ejerzan tales funciones en el Municipio;
- XV.** Autorizar conforme a lo previsto en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, la ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento;
- XVI.** Promover y coadyuvar en la ejecución de los programas y acciones de vivienda que lleven a cabo las instituciones públicas responsables;
- XVII.** Intervenir en los procesos de regularización territorial, en los términos de este ordenamiento y de conformidad con los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- XVIII.** Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y habitacional, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como promover los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XIX.** Gestionar y, en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de crecimiento señaladas en los programas municipales, en términos del artículo 132 de esta ley;
- XX.** Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antrópicos;
- XXI.** Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas de su competencia, en los términos de la legislación ambiental;
- XXII.** Formular y ejecutar acciones de creación, promoción y protección a los espacios públicos;
- XXIII.** Informar y difundir semestralmente a la ciudadanía sobre la aplicación, seguimiento y ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- XXIV.** Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas identificadas como áreas no urbanizables, por las disposiciones contenidas en leyes de carácter federal y estatal;
- XXV.** Establecer y promover mecanismos de participación ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, de conformidad con lo dispuesto por esta ley;
- XXVI.** Vigilar el cumplimiento de este ordenamiento, así como imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones

jurídicas y de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones en la materia;

- XXVII.** Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados;
- XXVIII.** Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda, y
- XXIX.** Las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 14. Los Municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Artículo 15. Los Municipios podrán optar por constituir Institutos Municipales de Planeación, como organismos públicos descentralizados, para la planeación integral del territorio municipal.

Los Institutos Municipales de Planeación, podrán asumir las siguientes funciones:

- I.** Elaborar las propuestas de programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- II.** Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipal;
- III.** Elaborar los estudios técnicos y fungir como órgano de consulta en materia de desarrollo urbano;
- IV.** Dar su opinión técnica sobre programas y proyectos que le presenten las autoridades de otros ámbitos de gobierno;
- V.** Opinar sobre los programas y proyectos de acciones, obras y servicios en las siguientes materias de interés municipal: planeación económica y social; movilidad; equilibrio ecológico y la protección del ambiente; espacio público y equipamiento urbano; desarrollo agropecuario; reservas territoriales y vivienda;
- VI.** Integrar, priorizar y proponer al Ayuntamiento, los proyectos estratégicos de desarrollo urbano de interés municipal y del bien común;
- VII.** Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión para el desarrollo urbano del Municipio y opinar sobre la correspondiente al desarrollo municipal;

- VIII.** Promover y participar en la integración del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y su sistema de información geográfica e indicadores de desarrollo, y
- IX.** Las demás funciones que determinen los Ayuntamientos.

Los reglamentos y demás disposiciones municipales establecerán las normas y lineamientos particulares para la integración, operación y funcionamiento de los Institutos Municipales de Planeación.

Artículo 16. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales, de acuerdo a sus competencias y a las disposiciones jurídicas que los rigen, coadyuvarán con la Secretaría y autoridades municipales en la aplicación de esta ley y de los programas que se establecen en la misma.

Título Tercero.
De la Participación Social y Ciudadana
Capítulo Primero.
Disposiciones Generales

Artículo 17. El Estado y los Municipios promoverán la participación social y ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano.

Artículo 18. La participación social y ciudadana se dará en las materias siguientes:

- I. La formulación, seguimiento y evaluación de los programas a que se refiere esta ley;
- II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, movilidad y prestación de servicios urbanos, de carácter público;
- III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;
- V. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio;
- VI. La preservación del ambiente en los centros de población;
- VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población, y
- VIII. La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos.

Capítulo Segundo. De los Derechos y Obligaciones de los Ciudadanos

Artículo 19. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento en los centros de población.

Las autoridades de gobierno tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación correspondiente aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Por su parte, es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios electrónicos y físicos la información relativa a los instrumentos de planeación y desarrollo urbano mencionados en el artículo 31 de esta ley, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 20. Las autoridades estatales y municipales de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información, en medios físicos y electrónicos, relacionados con las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas en que intervengan, en su caso, salvaguardando los datos personales que procedan.

Artículo 21. La participación social en el proceso de planeación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio es un derecho y una obligación ciudadana, puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través de los Consejos Consultivos.

Los ciudadanos tienen el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que la ley establece.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos constitucionales, la denuncia pública a que se refiere el artículo 23 de esta ley y la intervención, consulta y opinión en los procesos de planeación urbana.

Artículo 22. El Estado y los Municipios promoverán la participación social y ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, a través de los órganos de participación y colaboración estatal y municipal, así como de las organizaciones sociales, para lo cual:

- I. Convocarán a representantes de los sectores social y privado para que manifiesten su opinión y propuestas en materia de planeación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

- II. Celebrarán convenios de concertación con los sectores a que se refiere la fracción anterior, para promover el desarrollo urbano del Estado;
- III. Promoverán la participación responsable e informada de los diversos medios de comunicación masiva en la difusión, información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- IV. Podrán solicitar la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, a fin de enriquecer los instrumentos a que se refiere esta ley;
- V. Promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma de organización prevista por la ley, y
- VI. Diseñarán programas de promoción y participación conjunta con los colegios de profesionistas, cámaras y asociaciones de profesionistas en el estado que tengan relación con el desarrollo urbano.

Artículo 23. Cuando se estén realizando actos u omisiones que contravengan esta ley, sus reglamentos, o los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, cualquier ciudadano podrá denunciarlo ante la autoridad estatal o municipal competente.

Capítulo Tercero. De los Órganos de Participación Social y Ciudadana

Artículo 24. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial, el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;
- II. Los Consejos Metropolitanos y de Conurbaciones,
- III. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

Artículo 25. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, es un órgano de consulta y participación de los sectores y grupos de la comunidad, su conformación será incluyente y representativa de los diversos sectores de la sociedad civil y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta ley. Su sede será la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, pudiendo sesionar fuera de ella, y funcionará permanentemente con jurisdicción en toda la entidad.

El Consejo Estatal sesionará de manera ordinaria una vez cada seis meses y de manera extraordinaria cuando resulte necesario a convocatoria hecha por su Presidente.

Artículo 26. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano se integrará por:

- I. Una Presidencia, que será rotativa, que recaerá en los titulares de la Secretaría y SEMA;
- II. Dos Vicepresidentes, que serán los titulares de SEMA o en su caso la Secretaría y de AGEPRO;
- III. Un Secretario Técnico, que será designado por el Presidente del Consejo Estatal;
- IV. Los Ayuntamientos, que estarán representados por el Presidente Municipal o por el titular de la dependencia municipal relacionada con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- V. Un Secretario de Actas y Acuerdos, que será designado por el Presidente;
- VI. Los Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de cuarenta y ocho, entre en lo que se incluirá un representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal y estatal relacionadas con el ordenamiento territorial; representantes de los centros de investigación y educación superior, cámaras empresariales, colegios de profesionistas, prestadores de servicios inmobiliarios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio del Titular de la Secretaría, deban integrarse al Consejo Estatal, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial o se vinculen con éstos.

Adicionalmente podrán solicitar su inclusión como miembros del Consejo, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado, misma que deberá de ser votada para aceptar o negar su incorporación. En todo caso, se deberá asegurar una mayoría de representantes ciudadanos en la composición del mismo en relación al número de representantes del Gobierno del Estado. El Consejo Estatal deberá convocarse cuando así lo determine el Pleno, el Presidente o a solicitud de una tercera parte de sus miembros.

Las resoluciones del Consejo Estatal se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad.

Cada Presidencia durará en su encargo dos años.

Las ausencias del Presidente del Consejo Estatal serán suplidas por el titular de SEMA o de la Secretaría, según sea el caso, o en ausencia de ambos, por el titular de la AGEPRO.

El desempeño de los cargos a que se refiere este artículo, será de carácter honorífico.

Artículo 27. El Consejo Estatal, tendrá las siguientes funciones:

- I. Opinar y emitir recomendaciones sobre el proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda a que se refiere esta ley y la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo;
- II. Emitir recomendaciones sobre las obras de infraestructura, urbanización, espacio público, movilidad y equipamiento urbano;
- III. Proponer la integración de comités especiales o de los grupos técnicos de asesoramiento y apoyo que consideren necesarios, que tendrán las facultades que se establezcan en su acta de instalación, reglamento interior y demás disposiciones aplicables;
- IV. Promover la capacitación técnica sobre ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano;
- V. Analizar las proposiciones que le formule la comunidad respecto de materias o acciones concernientes al ordenamiento territorial, ecológico y el desarrollo urbano y hacerlas llegar, con su opinión, a las autoridades competentes;
- VI. Promover la difusión entre la comunidad de temas e información relativos al ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano del Estado, y
- VII. Las demás que le señalen esta ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Será responsabilidad de la Secretaría proveer de información oportuna y veraz a los consejos para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones de los consejos estatales serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónico.

Artículo 28. Los Municipios del Estado deberán contar con un órgano de opinión y consulta en materia de planeación y desarrollo urbano denominado Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

Artículo 29. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano se integrarán por:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal que corresponda;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la dependencia del Ayuntamiento a cargo de las funciones relacionadas con el desarrollo urbano;
- III. Un Secretario de Actas y Acuerdos, que será designado por el Presidente, y

- IV.** Los Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de veinticinco, entre en lo que se incluirá un representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal relacionadas con el desarrollo urbano, ecología y ordenamiento territorial; y, no más de un representante de los colegios de profesionistas municipales, cámaras empresariales, prestadores de servicios inmobiliarios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio del Presidente, deban integrarse en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano, ecológico y ordenamiento territorial o se vinculen con éstos.

Adicionalmente podrán solicitar su inclusión como miembros de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado, misma que deberá de ser votada para aceptar o negar su incorporación. En todo caso se deberá asegurar una mayoría de representantes ciudadanos en la composición del mismo.

Los consejeros que integran los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano contarán con voz y voto para determinar el consenso de su criterio, su participación será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá el carácter honorífico, por lo que no percibirán remuneración alguna por el ejercicio de sus funciones, ni serán considerados servidores públicos. Las ausencias del Presidente, serán suplidas por el titular de la dependencia del Ayuntamiento a cargo de las funciones de planeación urbana.

Sesionarán previa convocatoria del Presidente cuando menos una vez cada cuatro meses, efectuando como mínimo tres sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando así lo solicite el Presidente o una tercera parte de sus miembros.

Sus resoluciones se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad.

Artículo 30. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano tendrá las siguientes funciones:

- I. Opinar, emitir recomendaciones y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar, evaluar, modificar y actualizar los programas y acciones que se deriven del ordenamiento territorial en el Municipio, incluyendo aquellas relativas a proyectos de movilidad, preservación ecológica, remodelación urbana, mejoramiento de barrios y rescate y revitalización del espacio público;
- II. Promover la participación ciudadana en la formulación, actualización y seguimiento de los instrumentos de planeación de las distintas localidades del Municipio, incluyendo el mejoramiento de barrios y colonias, así como el rescate, ampliación y conservación del espacio público;

- III. Opinar y emitir recomendaciones a las autoridades responsables o al Consejo Estatal, acerca de las demandas, propuestas, quejas y denuncias en la materia, de las distintas localidades del Municipio que presenten sus habitantes;
- IV. Proponer programas permanentes de información y difusión de los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los instrumentos de planeación que afecten al Municipio;
- V. Promover e impulsar la capacitación técnica de los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano y la adecuada aplicación de sus normas;
- VI. Integrar el Consejo Técnico Asesor, para coadyuvar en el análisis y emisión de opinión calificada del proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano a que se refiere esta ley y la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo;
- VII. Solicitar la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano y ecológico municipal, con el propósito de enriquecer sus planteamientos y propuestas;
- VIII. Evaluar los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar los problemas urbanos y formular las propuestas correspondientes, pudiendo recomendar que se efectúen las consultas que a su juicio deban formularse a peritos en las materias objeto de esta ley;
- IX. Proponer los proyectos de inversión de obra pública municipal y las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, el espacio público y la movilidad, así como para la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, de igual manera analizar y opinar sobre los que se sometan a su consideración, y
- X. Promover todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, conforme a esta ley y demás disposiciones aplicables.

Título Cuarto.

Del Ordenamiento Territorial, Ecológico y la Planeación del Desarrollo Urbano

Capítulo Primero.

Del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano

Artículo 31. El ordenamiento territorial, ecológico y la planeación y regulación de los asentamientos humanos en la entidad, se llevará a cabo a través de:

- I. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial;

- II. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Los Programas de Zonas Metropolitanas y Áreas conurbadas, en su caso;
- IV. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;
- V. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;
- VI. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y
- VII. Los Esquemas Simplificados de Planeación del Desarrollo Urbano y de Centros de Servicios Rurales.

Los programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en este ordenamiento, y estarán a consulta, deliberación y opinión del público en las dependencias que los formulen o apliquen.

Todos los actos de aprobación de los instrumentos de planeación a que se refiere este artículo, deberán explicitar los fundamentos y motivos legales, que con base en este y otros ordenamientos legales, les den origen y los justifiquen.

Son de exclusiva competencia municipal los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones IV a VII de este artículo.

Es obligación de los Municipios formular, consultar, promover y aprobar el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, que regule el territorio y los asentamientos humanos en sus jurisdicciones. Será optativo, según la dinámica, dimensión y complejidad del desarrollo urbano que presenten sus distintos centros de población o zonas de crecimiento, la promoción de los otros instrumentos de planeación municipal que establece el presente artículo.

Artículo 32. Los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo anterior deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico señalado en el mismo. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Los programas a que se refiere el artículo 31, previamente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y su inscripción en el Registro Público, deberán contar con el Dictamen de Verificación de Congruencia, que para tal efecto emita la Secretaría, en los términos de esta ley.

Artículo 33. Los instrumentos de planeación que establece el artículo 31 de esta ley, deberán considerar y compatibilizar los criterios en materia de regulación ambiental de los asentamientos humanos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en la Ley del Equilibrio Ecológico

y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, las áreas naturales protegidas y en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

También deberán considerar las políticas y programas de cambio climático, así como el otorgar facilidades urbanísticas y arquitectónicas con perspectiva de género y considerar las necesidades de las personas con discapacidad y los criterios de accesibilidad universal, debiendo estructurar su composición a partir del espacio público, los equipamientos urbanos y la movilidad, privilegiando el bien común y la dignidad del ser humano; la promoción de la cultura socio-ambiental, que permita a la comunidad insertarse respetuosamente en su entorno, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad, resiliencia y una mejor calidad de vida.

Capítulo Segundo.

De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial de Quintana Roo.

Artículo 34. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, en congruencia con la Estrategia Nacional de la materia, configura la dimensión espacial del desarrollo del Estado en el mediano y largo plazos; establecerá el marco básico de referencia y acción territorial con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo, los programas sectoriales y regionales, y promoverá la utilización racional del territorio y el desarrollo equilibrado de la entidad y privilegiando el bien común y el culto a la vida.

La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial deberá:

- I. Identificar los sistemas urbano rurales y la regionalización que estructuran funcionalmente al Estado; asimismo, orientará la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas para impulsar el desarrollo económico y reducir las disparidades regionales;
- II. A partir de un análisis estratégico, en el que se incluya a los Municipios, plantear medidas para el desarrollo sustentable de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre el medio urbano y rural, así como de los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- III. Proponer lineamientos para la dotación de la infraestructura, espacio público, equipamientos, instalaciones básicas y la movilidad, para el desarrollo de las regiones del estado, que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes y sus comunidades, y
- IV. Plantear y establecer junto a los Municipios los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación.

Artículo 35. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial tendrá una visión con un horizonte a veinte años del desarrollo en la entidad, podrá ser revisada o, en su caso, actualizada cuando ocurran cambios profundos que puedan afectar la estructura territorial del Estado. Su elaboración y modificación seguirán el proceso siguiente:

- I. La Secretaría, en coordinación con SEMA y SEDETUR, formulará la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y la pondrá a consideración del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;
- II. El Presidente del *Consejo Estatal* convocará a sesiones plenarias, a fin de que sus integrantes, de manera conjunta, formulen analicen, evalúen y emitan opinión sobre la propuesta de Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial;
- III. El proyecto de Estrategia será puesto a consulta de los Municipios y de la ciudadanía en general, a través de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, así como del H. Congreso del Estado, para recibir sus opiniones, y
- IV. Una vez aprobada la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial por el Ejecutivo del Estado y publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal ajustarán sus procesos de planeación en la materia, a lo establecido en dicha Estrategia.

Capítulo Tercero.

Del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable

Artículo 36. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable contendrá:

- I. Marco de referencia en el contexto del Plan Nacional de Desarrollo, del Plan Estatal de Desarrollo, de los programas nacionales de la materia y de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, así como de otros programas expedidos por los gobiernos federal y estatal cuando sean aplicables;
- II. Las conclusiones del diagnóstico;
- III. Las políticas y estrategias de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano sustentable de las regiones, zonas metropolitanas y Municipios del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas, la dignidad del ser humano, sus relaciones sociales, el bien común, y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales, que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para la conservación de los recursos naturales y el desarrollo urbano y metropolitano, y
- IV. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos prioritarios planteados, así como los mecanismos de control y evaluación correspondientes.

Artículo 37. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable será formulado por la Secretaría y SEMA, a partir de las opiniones vertidas en:

- I. Los foros públicos de consulta social y ciudadana, para efecto de recoger sus inquietudes y demandas;
- II. Los estudios e investigaciones sobre la materia;
- III. Las propuestas y observaciones que hagan las dependencias y entidades públicas de los tres órdenes de gobierno;
- IV. Las recomendaciones del Consejo Estatal;
- V. Las propuestas que formulen los Municipios; y
- VI. La evaluación que se realice del mismo programa.

Artículo 38. La participación social y ciudadana para formular o modificar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, se realizará conforme a las siguientes bases:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano dará aviso público del inicio del proceso de planeación y pondrá a consideración social y ciudadana el proyecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, difundiéndolo ampliamente;
- II. El Consejo Estatal establecerá un término no menor de veintiún días hábiles, para recibir y analizar los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y los distintos grupos relacionados con la materia, que integran la comunidad;
- III. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán enviados por el Consejo Estatal a la Secretaría y SEMA, quienes darán respuestas a dichos planteamientos;
- IV. Las modificaciones del proyecto se realizarán con aquellas aportaciones que se consideren procedentes y que contribuyan al perfeccionamiento y soporte del proyecto y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Secretaría y de SEMA, así como en la página electrónica del Gobierno del Estado, en los términos que se fijan en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días hábiles para que expresen sus opiniones y propuestas, y
- V. Una vez integrado el proyecto, se remitirá al Titular del Ejecutivo para su aprobación, publicación, registro y difusión.

Artículo 39. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación.

Sus modificaciones se realizarán con las mismas formalidades previstas para su aprobación.

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable establecerá mecanismos de concurrencia, coordinación y concertación entre los diversos órdenes de gobierno y los sectores social y privado, en el cumplimiento de los objetivos, estrategias y prioridades de la política nacional de desarrollo social.

Una vez aprobado, deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y registrado en el Registro Público. Igualmente deberá difundirse a través de los medios que permitan el mayor conocimiento social y ciudadano.

Capítulo Cuarto. De los Programas de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas

Artículo 40. Los criterios para la definición y delimitación de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas se apegarán a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado y en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable.

En todo caso, las zonas metropolitanas deberán cumplir con los lineamientos, criterios y disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 41. La planeación y gestión de las zonas metropolitanas se efectuará a través de las siguientes instancias:

- I. Un mecanismo de coordinación de autoridades, denominado Comisión de Ordenamiento Metropolitano, que se integrará por los titulares de la Secretaría, SEMA y SEDETUR y, los Presidentes municipales de la zona de que se trate, quienes participarán en el ámbito de su competencia. Se invitará a participar a las delegaciones del gobierno federal en la materia;
- II. Una instancia de participación social y ciudadana, denominado Consejo Consultivo Metropolitano, que se integrará mayoritariamente con representantes de la sociedad, y de los tres órdenes de Gobierno, incluyendo a cámaras y colegios de profesionistas con conocimiento y experiencia en la materia;
- III. Una instancia técnica, a cargo del Gobierno del Estado y los Municipios involucrados, que puede tener características de Secretariado Técnico o Instituto de Planeación Metropolitana, según convengan, y
- IV. Los mecanismos de operación y financiamiento que acuerden el Gobierno del Estado y los Municipios involucrados, para la ejecución de las obras o prestación de los servicios públicos en la zona metropolitana de que se trate.

Las instancias de coordinación gubernamental para el desarrollo de las zonas metropolitanas, tendrán carácter permanente y se sujetaran a los acuerdos gubernamentales de la materia y al reglamento interior que expidan.

Artículo 42. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano, tendrá como propósito:

- I. Promover la aprobación, publicación y registro de los programas de las zonas metropolitanas de que se trate, por parte de cada una de las autoridades competentes involucradas;
- II. Crear y administrar el sistema de información geográfica e indicadores de desempeño, impacto y cumplimiento de la gestión pública en esta materia;
- III. Aprobar la agenda metropolitana y sus prioridades, y
- IV. Expedir sus reglas de operación y funcionamiento.

Artículo 43. El Consejo Consultivo Metropolitano se integrará con perspectiva de género, por representantes de los tres órdenes de gobierno y representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, cámaras, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia, este último sector deberá conformar la mayoría en el Consejo. Lo presidirá el titular de la Secretaría y tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Proponer a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano la agenda en las zonas metropolitanas, así como sus prioridades;
- II. Opinar sobre las propuestas de programas de zonas metropolitanas y los proyectos financiados con fondos públicos, así como sobre las directrices generales de la agenda;
- III. Fomentar la participación ciudadana, de instituciones académicas, cámaras y colegios de profesionistas en el proceso de planeación; así como generar instancias de apoyo a la evaluación y monitoreo de las políticas públicas urbanas como los observatorios urbanos participativos;
- IV. Efectuar el proceso de consulta pública para la elaboración de los programas de zonas metropolitanas o sus modificaciones;
- V. Aportar propuestas en el proceso de formulación de los programas y proyectos metropolitanos;
- VI. Promover, en coordinación con las autoridades competentes, la elaboración o actualización del atlas de riesgo de la zona metropolitana;
- VII. Proponer mecanismos de coordinación con el gobierno federal, así como con los gobiernos estatal y municipales que integran la zona metropolitana, así como de concertación con las organizaciones de la sociedad, para que

participen en el proceso de formulación, ejecución, evaluación y seguimiento de los programas metropolitanos y de desarrollo urbano;

- VIII. Apoyar al gobierno estatal y a los municipios en la elaboración de los proyectos de inversión, obras y servicios para la zona metropolitana o correspondiente;
- IX. Dar seguimiento y evaluar los resultados e impactos de los programas y demás instrumentos de planeación de la zona metropolitana;
- X. Apoyar a la instancia de coordinación de autoridades en la definición y actualización de los criterios para asignar prioridades y prelación a las propuestas y proyectos de acciones, obras o servicios para el desarrollo de las zonas metropolitanas, y
- XI. Expedir su reglamento interno.

El desempeño de los cargos en el Consejo Consultivo Metropolitano será honorífico.

Artículo 44. Los programas de zonas metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

- I. Congruencia con la Estrategia Nacional y Estatal de Ordenamiento Territorial y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;
- II. Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo;
- III. La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarias, que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ecológico y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, como el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural;
- IV. La delimitación de la zona metropolitana con los espacios de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazo, así como las zonas de preservación ecológica y las áreas naturales protegidas, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad, y
- V. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

Adicionalmente, los Municipios podrán formular y aprobar programas parciales que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en esta ley.

Artículo 45. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los programas de zonas metropolitanas será el siguiente:

- I. La Secretaría con el acuerdo de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, procederá a elaborar el Proyecto del Programa de la Zona Metropolitana de que se trate, cumpliendo para ello con los procedimientos y pasos establecidos en esta ley para la formulación de los programas municipales contenidas en el Capítulo Octavo de este Título;
- II. Durante este proceso, la Secretaría, a través del Consejo Consultivo Metropolitano y de las instancias que se establezcan por este Órgano, deberá de mantener una comunicación con los Municipios involucrados y la ciudadanía, para garantizar que sus opiniones sean valoradas adecuadamente en el proceso de formulación del programa;
- III. Una vez elaborada la versión final del programa, será entregado a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, para su revisión, dictamen y aprobación, y
- IV. Una vez aprobado por la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, se procederá a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, a su inscripción en el Registro Público y a su difusión en la zona metropolitana de que se trate.

Una vez aprobados los Programas de las Zonas Metropolitanas o Conurbaciones, los Municipios tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus programas municipales involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el Programa de la Zona Metropolitana o Conurbación correspondiente.

Artículo 46. Se definen como materias de interés metropolitano, las siguientes:

- I. La dignificación del ser humano y la comunidad mediante la planeación y ordenamiento del territorio metropolitano;
- II. La infraestructura metropolitana y movilidad;
- III. La densificación, mejoramiento y consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros, inclusivos y con perspectiva de género;
- IV. El suelo, la vivienda social y las reservas territoriales, así como adecuada dotación de destinos del suelo;
- V. El espacio público y el sistema natural, como ejes compositivos, estructuradores del territorio metropolitano que promuevan y posibiliten un entorno humano, seguro, saludable, vivible y sustentable;
- VI. El equipamiento regional o metropolitano;

- VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire, del suelo, la protección de la atmósfera y la biodiversidad, así como la conservación de las áreas que cumplen servicios ambientales;
- VIII. La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales;
- IX. La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los de manejo especial;
- X. La prevención de riesgos, la atención a contingencias, la definición de polígonos de salvaguarda de instalaciones peligrosas o de seguridad pública y la protección civil;
- XI. La seguridad pública, y
- XII. Otras materias que, a propuesta de las instancias de coordinación metropolitana, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

Artículo 47. Los instrumentos de gestión para el desarrollo metropolitano buscarán dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- I. Lograr la efectiva coordinación de autoridades en las zonas metropolitanas y una planeación integral, de largo plazo que implique un beneficio común y el fomento a la cultura socio ambiental que dignifique al ser humano y sus espacios;
- II. Avanzar hacia una estructura física ordenada, densa y sustentable en las zonas metropolitanas, con preponderancia del sistema natural y el espacio público como ejes compositivos vertebradoras y del paisaje, así como a mejorar la infraestructura y equipamiento común;
- III. La provisión de los servicios públicos con enfoque metropolitano;
- IV. Facilitar la infraestructura vial y la movilidad de las personas a partir del transporte público y el no motorizado;
- V. Desarrollar la infraestructura productiva;
- VI. El manejo integral y sustentable de los recursos hídricos, incluyendo la captación, distribución, saneamiento y disposición del agua;
- VII. Reducir los riesgos que provocan los fenómenos naturales y antrópicos;
- VIII. El manejo sustentable e integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial;

- IX. El Manejo de contaminantes atmosféricos en las zonas metropolitanas, y
- X. Promover la integración medioambiental sustentable del territorio y el paisaje, y coadyuvar a la conservación de las áreas naturales y atención a las zonas de riesgo, procurando un sistema de corredores biológicos y de preservación ecológica.

Artículo 48. La ejecución de las obras y prestación de los servicios públicos en las zonas metropolitanas se ajustarán invariablemente a los programas correspondientes en los términos de esta ley.

El Congreso del Estado, en la aprobación del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado, considerará las partidas necesarias para ejecutar los programas de las zonas metropolitanas, propiciando la constitución de fondos de financiamiento comunes para la ejecución de acciones coordinadas en la materia.

Artículo 49. En las zonas metropolitanas, los Municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos para atender las materias de interés metropolitano.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior deberán atender las prioridades de desarrollo metropolitano y podrán dirigirse a:

- I. Apoyar mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos y proyectos intermunicipales;
- II. Apoyar y asesorar a los Municipios y a los organismos o asociaciones intermunicipales, para el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios, y
- III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta del suelo para lograr una zona metropolitana más organizada y compacta y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, muy especialmente lo relativo al espacio público, la movilidad, la infraestructura, el equipamiento, y la sustentabilidad socio ambiental.

Artículo 50. Las entidades y dependencias públicas que participen en una zona metropolitana tendrán la obligación de generar y proporcionar la información necesaria, así como los indicadores de desempeño y cumplimiento de la gestión pública.

Artículo 51. Las disposiciones a que se refiere esta sección para las zonas metropolitanas, podrán ser aplicables a las áreas conurbadas, cuando así lo convengan el Gobierno del Estado y los Municipios involucrados.

Artículo 52. Las controversias que se susciten entre los distintos Poderes o ámbitos de gobierno, con motivo de lo dispuesto en este capítulo serán resueltas en los términos dispuestos por el artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Capítulo Quinto. De los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano

Artículo 53. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano deberán de ser congruentes con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana como las relativas al ordenamiento ecológico local.

Artículo 54. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

- I. La dignificación del ser humano y la comunidad mediante la planeación y el ordenamiento territorial municipal;
- II. Establecer una estrategia de regulación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico y una efectiva protección de los recursos naturales, de las áreas naturales protegidas, así como regular y ordenar los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el paisaje en el territorio municipal;
- III. Integrar y armonizar las regulaciones del ordenamiento ecológico del territorio municipal con el desarrollo urbano;
- IV. Aprovechar y diseñar el espacio público y el sistema natural como ejes compositivos estructuradores del territorio municipal, que promueven y posibiliten un entorno humano, seguro, saludable, vivible y sustentable.
- V. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los sistemas rurales y urbanos;
- VI. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en el aprovechamiento del territorio y en el desarrollo urbano de los centros de población;
- VII. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población en el municipio, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte en sus centros de población;
- VIII. Prever las políticas para el desarrollo de la infraestructura, el espacio público, la movilidad y el equipamiento básico para el desarrollo de los centros de población;

- IX. Evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y del equipamiento y espacio público que requerirá el crecimiento urbano y los nuevos desarrollos;
- X. Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el espacio público, el equipamiento, la movilidad, la vivienda y la conservación de las obras de arquitectura, y
- XI. Promover la integración medioambiental sustentable del territorio y del paisaje, y coadyuvar a la conservación de las áreas naturales y atención de riesgo, procurando un sistema de corredores biológicos y de preservación ecológica; y
- XII. Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

Artículo 55. Los contenidos de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano deberán de ser congruentes con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, y considerar las medidas relativas a:

- I. Las determinaciones de otros niveles de planeación para el Municipio;
- II. La identificación de los sistemas urbano rurales del territorio municipal, incluyendo la definición de los límites de los centros de población ubicados en el mismo;
- III. La definición de las políticas, criterios, estrategias y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento territorial, ecológico y el desarrollo urbano, teniendo a la convivencia respetuosa con el entorno natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad como ejes compositivos vertebradores, que descansen en el misterio y el asombro, la poesía y la belleza; y a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última; y
- IV. La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, en los términos a que alude el artículo 76 de esta ley.

En caso de que, por las características y condiciones del desarrollo urbano municipal, no se prevea la formulación de Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, la Zonificación Secundaria podrá estar contenida en los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano a que alude este artículo.

Los procedimientos, contenidos y alcances de los programas a que se refiere este artículo, en materia de medio ambiente, equilibrio ecológico y protección de los

recursos naturales, se sujetarán adicionalmente a lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo.

Los procedimientos, contenidos y alcances en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano se sujetarán a esta ley.

Capítulo Sexto.

De los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Artículo 56. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población son el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

- I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad socio-ambiental;
- II. Establecer o precisar la zonificación de los usos, destinos y reservas, tendientes a componer, regular el uso y aprovechamiento del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, así como a distribuir las cargas y beneficios del desarrollo urbano, a la luz de estrategias y objetivos que tengan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad sustentable; y a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad socio ambiental como finalidad última; privilegiando una mejor calidad de vida, la serenidad y el bien común, y
- III. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el Municipio.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los programas municipales de ordenamiento territorial, medio ambiente y desarrollo urbano que correspondan.

Dichos programas de desarrollo urbano deberán proveer un mínimo de doce metros cuadrados de área verde por habitante, así como una estrategia para el manejo integral del agua, los residuos sólidos municipales y el espacio público seguro.

Artículo 57. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener los siguientes apartados:

- I. Conclusiones del Diagnóstico, que dé cuenta de la situación actual y las tendencias del área o sectores del desarrollo urbano del centro de población de que se trate, en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, espacio público, movilidad, paisaje urbano, equipamiento, servicios, de vivienda, accesibilidad universal, perspectiva de género, medio

ambiente natural, corredores biológicos, desechos sólidos y peligrosos, riesgos urbanos, resiliencia y demás elementos que sea necesario considerar;

- II. Objetivos y políticas, en los que se contemplen los propósitos o finalidades que se pretenda alcanzar con la ejecución del programa respectivo; así como las directrices de políticas públicas relacionadas con el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación, de las distintas zonas, áreas o predios que integran el centro de población; priorizando la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última;
- III. Estrategias, en las que se establezcan los lineamientos compositivos y políticas del programa, así como las alternativas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación del centro de población; tomando en cuenta la preeminencia del espacio público, el equipamiento urbano, la escala humana, la integración del paisaje urbano, la imagen urbana, la convivencia respetuosa con el medio ambiente natural, el cambio climático, la infraestructura y la movilidad incluyendo la no motorizada, mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, hitos, nodos, puertas, corredores biológicos, distritos y corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas e infraestructura verdes, y equipamientos urbanos estratégicos; para la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental que promuevan la serenidad, la paz, la solidaridad y el bien común;
- IV. Programas, en los que se precisen las acciones, obras o servicios que deban llevarse a cabo o prestarse de acuerdo con los objetivos y estrategias planteados en el corto, mediano y largo plazos, incluyendo: definición del suelo estratégico, acciones y proyectos prioritarios, acciones de inversión, en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado, y corresponsabilidad sectorial, en la que se determinarán las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, y se establecerán los responsables de su ejecución;
- V. Los requerimientos de espacio público y equipamiento urbano para los distintos polígonos de los centros de población; en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados para el centro de población;
- VI. Zonificación primaria y secundaria de los usos, destinos y reservas del suelo del centro de población; en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados para el centro de población;
- VII. Instrumentos, que contendrá el conjunto de medidas y mecanismos jurídicos, técnicos, financieros y administrativos necesarios para la ejecución, control y evaluación del Programa de Desarrollo Urbano de que se trate.

Capítulo Séptimo. De los Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Artículo 58. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

- I. Precisar la zonificación secundaria de las áreas que forman parte de un centro de población;
- II. Regular en forma específica las acciones de urbanización, edificación o para la conservación de las obras de arquitectura, derivadas de las acciones de crecimiento, conservación, consolidación o mejoramiento, previstas en los programas del que se deriven, tomando en cuenta la preeminencia del espacio público, el equipamiento, la escala humana, la integración del paisaje urbano, la imagen urbana, el cambio climático, la convivencia respetuosa con el medio ambiente natural, la infraestructura, y la movilidad, mediante ejes compositivos vertebradores; para la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental que promuevan la serenidad vivencial, la paz, la solidaridad y el bien común, y
- III. Regular las acciones dirigidas al desarrollo de elementos sectoriales de un centro de población o de un área del mismo, en materias de equipamiento, infraestructura, espacio público, movilidad, servicios, ecología urbana, patrimonio cultural urbano, entre otras.

Artículo 59. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano contendrán los siguientes elementos:

- I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen, en estricta congruencia con los del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;
- III. La delimitación de su área de aplicación y los elementos que afecta, conforme a las normas que se indican en esta ley;
- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios o de los elementos o servicios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta; en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, espacio público, movilidad, paisaje urbano y obras de arquitectura, equipamiento urbano, servicios, de vivienda, accesibilidad universal, perspectiva de género, medio ambiente natural, corredores biológicos, distritos y corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, desechos sólidos y peligrosos, riesgos urbanos, resiliencia y demás que sea necesario considerar;
- V. La zonificación secundaria, incluyendo la clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios o

lotes comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicables y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales, estatales y municipales competentes, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;

- VI.** Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial, con la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII.** Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano;
- VIII.** Las obligaciones y responsabilidades, así como las medidas de estímulo y fomento a los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen, y
- IX.** Las medidas e instrumentos para la consecución de sus políticas y objetivos.

Artículo 60. Cuando un Programa Parcial de Desarrollo Urbano tenga por objeto la regulación de aspectos sectoriales de un centro de población, deberá contener, adicionalmente a lo dispuesto en el artículo anterior, lo siguiente:

- I.** Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;
- II.** El término de la realización del programa, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;
- III.** Las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;
- IV.** El presupuesto del proyecto de que se trate;
- V.** El plazo para su ejecución, y
- VI.** Los resultados previsibles de la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes.

Capítulo Octavo. De los Esquemas Simplificados de Planeación.

Artículo 61. Los Municipios para la regulación de los asentamientos humanos en el medio rural o de los centros de servicios rurales, que no requieran técnicamente de

un programa de desarrollo urbano, podrán contemplar Esquemas Simplificados de Planeación del Desarrollo Urbano, atendiendo a sus características y dimensiones, conforme a los principios de esta ley.

Los Esquemas Simplificados de Planeación del Desarrollo Urbano son un instrumento de carácter técnico administrativo que tiene por objeto ordenar y orientar el crecimiento de los asentamientos humanos de manera equilibrada y racional a corto y mediano plazos, para dar solución a los diversos problemas que adolece las localidades que se encuentran en el rango poblacional menor a los veinticinco mil habitantes y que ameriten la aplicación de normas de planificación urbana. Estos esquemas deben de ser congruentes con las condicionantes sectoriales de desarrollo urbano vigente.

La estructura y contenido de los Esquemas de Desarrollo Urbano podrá adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación, así como a la capacidad técnica y administrativa de las autoridades urbanas encargadas de elaborarlos y ejecutarlos. En todo caso deberán considerar como mínimo un diagnóstico de la situación del área de que se trate, así como una estrategia de desarrollo mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, hitos, nodos, puertas, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, cambio climático, la zonificación aplicable y las acciones o proyectos más relevantes, priorizando la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última.

Capítulo Noveno.

Procedimientos para Formular y Aprobar los Programas Municipales.

Artículo 62. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 31 de esta ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos, con la participación de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

Los Ayuntamientos podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, SEMA y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, y en su caso, de la federación.

Artículo 63. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo anterior se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación, por conducto el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, así como en los medios electrónicos de que disponga. El Ayuntamiento formulará el proyecto de programa municipal de desarrollo urbano o, en su caso, de modificaciones, difundiéndolo ampliamente;
- II. El Consejo Municipal hará las audiencias públicas con la ciudadanía, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda

participar de acuerdo al área de aplicación o de las acciones urbanísticas propuestas;

- III. El Presidente Municipal, a través de la dependencia municipal relacionada con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, establecerá una oficina en las que se exponga y distribuya la información relativa al programa y en la que se puedan realizar talleres y consultas requeridas por los ciudadanos;
- IV. El Consejo Municipal establecerá un plazo y un calendario, no menor a 15 días hábiles, sobre la información relativa al programa y audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto del programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones. Dichas reuniones promoverán el mayor consenso entre la sociedad y gobierno sobre los contenidos y propuestas del programa;
- V. Los comentarios y aportaciones procedentes se integrarán al proyecto de programa municipal y se remitirá a la Secretaría para efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de esta ley;
- VI. La Secretaría, en coordinación con SEMA, deberán comunicar sus comentarios y resoluciones por escrito, en el plazo de 15 días hábiles a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formulan los comentarios o resoluciones que estime convenientes, se entenderá que aprueba el contenido del mismo;
- VII. Recibidas las observaciones se integrará el proyecto definitivo del programa y se someterá a la consideración del Cabildo del Ayuntamiento para su aprobación por mayoría simple, y
- VIII. Aprobado el programa por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal solicitará su publicación y registro, conforme a las disposiciones de esta ley.

Capítulo Décimo.

De la Modificación de los Programas Municipales.

Artículo 64. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 31 de esta ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente;
- III. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de ejecución, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y

IV. Sobrevenida otra causa de orden o de interés general.

En ningún caso podrá abrogarse un programa de desarrollo urbano o un esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo. **Los cambios de uso del suelo o la propuesta de nuevos desarrollos no contemplados en el programa vigente se considerarán como modificaciones al mismo debiendo cumplir con lo establecido en este ordenamiento.**

Artículo 65. La modificación o actualización de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano a que se refiere el artículo 31 de esta ley, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I. El Titular del Ejecutivo;
- II. La Secretaría;
- III. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable;
- IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, y
- V. Las personas físicas o morales residentes en el Municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para negarse a acordar afirmativamente las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. Deberá negarlas siempre que con ellas pudieran afectarse, directa o indirectamente, el orden público o el interés general.

Artículo 66. Toda actualización o modificación de los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación y expedición, incluyendo el contar con el Dictamen de Verificación de Congruencia que emita la Secretaría.

Capítulo Undécimo.

Congruencia y Vinculación de la Planeación del Desarrollo Urbano.

Artículo 67. Los programas previstos en el artículo 31 de esta ley, contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Para asegurar dicha congruencia y vinculación, previa a la publicación y registro de los programas municipales, las autoridades competentes, antes de su aprobación en Cabildo, deberán remitir a la Secretaría, los proyectos de programas o sus modificaciones. Dicha dependencia deberá analizarlos y emitir el Dictamen de Congruencia correspondiente, en un plazo no mayor de treinta días hábiles. Si transcurre el plazo señalado, sin que hubiere respuesta alguna, se entenderá

resuelto en sentido positivo. Por causa justificada, y previa notificación, podrá prorrogarse por única vez este plazo por diez días hábiles más.

Para la publicación e inscripción de los programas a que se refiere este artículo, se deberá contar previamente con el Dictamen de Congruencia correspondiente.

Capítulo Duodécimo. De la Publicación y Registro de los Programas Municipales.

Artículo 68. Los instrumentos municipales de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley o sus modificaciones, una vez aprobados y verificada su congruencia y vinculación con otros niveles de planeación, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los Municipios de que se trate.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones, a solicitud de la Secretaría, deberán ser inscritos en el Registro Público, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

La inscripción en el Registro Público, así como la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo serán gratuitas.

Artículo 69. La Secretaría y los Municipios pondrán a disposición de los interesados los instrumentos de planeación establecidos en el artículo 31 de esta ley para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de ordenamiento territorial, ecológico y planeación urbana.

Título Quinto. De las Regulaciones Urbanas en los Centros de Población Capítulo Primero. Disposiciones Generales

Artículo 70. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenamiento territorial y planeación urbana dicten las autoridades conforme a esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias, forestales y las destinadas a la preservación ecológica, así como las zonas de patrimonio natural y cultural, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines. Las áreas consideradas como no urbanizables en los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta ley y otras leyes aplicables.

Las zonas que se determinen como de riesgo grave en los atlas de riesgo, en los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, y demás instrumentos aplicables, solo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible y conforme a los estudios de riesgo correspondientes; en ningún caso se permitirá

alojar o construir infraestructura o equipamientos estratégicos, o vivienda de cualquier tipo.

Artículo 71. Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos programas. En ningún caso podrán autorizarse acciones urbanísticas que adelanten los plazos contemplados en dichos programas para su ocupación y aprovechamiento, a menos que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 96 de esta ley.

Artículo 72. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en esta ley y en los programas a que se refiere el artículo 31 de este ordenamiento.

Previa a la urbanización, fraccionamiento, parcelación, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios rurales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto ambiental y en su caso, cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como de conjunto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, de acuerdo con esta ley y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo. Dichas autorizaciones, salvaguardando los datos personales, deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

Artículo 73. El Registro Público no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente a la urbanización, fraccionamiento, subdivisión, parcelación o incorporación al desarrollo urbano de la propiedad sujeta al régimen agrario, si no cumple con los principios y estipulaciones de esta ley y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el artículo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.

Artículo 74. La Constitución, ampliación y delimitación de la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios se ajustará a lo dispuesto en este ordenamiento y en los programas aplicables.

Artículo 75. Los actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de la propiedad deberán contener las cláusulas relativas a la utilización del suelo que determinen los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley. Aquellos que violen esta disposición o aquellos que contravengan a las constancias de uso del suelo municipales o de compatibilidad territorial aplicables, no serán inscritos en el Registro Público.

Los fedatarios públicos en el Estado deberán solicitar a toda persona que celebre contratos o convenios relativos a la transmisión o aportación de la propiedad de inmuebles, la autorización municipal, Constancia de Uso del Suelo o Constancia de Compatibilidad Territorial Estatal, donde conste la zonificación aplicable al predio de que se trate, e incluir en el apéndice de la escritura dicha constancia o documento, mismo que será requisito para la inscripción respectiva ante las oficinas registrales del Estado.

Capítulo Segundo. De la Zonificación Urbana en los Centros de Población.

Artículo 76. Corresponde a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación en su jurisdicción territorial.

La Zonificación Primaria deberá establecerse en los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, en congruencia con otros niveles superiores de planeación, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población;
- III. La estructuración compositiva de los espacios públicos, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, de los equipamientos estratégicos, así como la red de vialidades primarias que estructure en consonancia compositiva la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal;
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando el medio físico natural y las condiciones climáticas;
- V. La identificación y las medidas necesarias para la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;
- VI. Las reservas territoriales;
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad;
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, y

- IX.** La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros.

Artículo 77. La Zonificación Secundaria se establecerá en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las zonas de preservación ambiental y conservación se regulará o prohibirá la mezcla de usos del suelo y sus actividades, y
- II. En las zonas de mejoramiento y crecimiento urbano:
 - a) Se considerarán compatibles y se permitirá la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;
 - b) Conforme a lo que determinen los programas de los centros de población y previa autorización y pago del potencial de edificación o desarrollo a favor del Municipio, en los predios aplicables, se podrá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase y se asegure la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o el equipamiento urbano y la movilidad. Los recursos que se generen se destinarán a sufragar tales conceptos. En tal caso, será necesario contar además con la Constancia de Compatibilidad Territorial en su modalidad de Dictamen de Impacto Territorial;
 - c) Los promotores o desarrolladores, en su caso, deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios y equipamientos urbanos, así como mantenerlos operativos hasta su municipalización. El gobierno municipal, en coordinación con otras autoridades o entidades responsables, establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores mejorar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo;
 - d) La determinación de densidades y los usos del suelo que se propongan deberán ser congruentes entre sí, y
 - e) Se garantizará que se consolide una red coherente de espacios públicos y equipamientos suficientes mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, hitos, nodos, puertas, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, y equipamientos urbanos estratégicos para la convivencia, el encuentro y la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental, la imagen urbana, así como de vialidades primarias y de movilidad no motorizada o mixta.

Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Capítulo Tercero. Zonificación incluyente.

Artículo 78. Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, podrán establecer instrumentos de zonificación incluyente, mediante los cuales se administre y regule el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo, en función de la capacidad urbana, para lo cual, los propietarios tendrán que aportar al Municipio la compensación por el potencial de uso del suelo de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos por esos conceptos se destinarán exclusivamente a la adecuación de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Las leyes de hacienda municipales determinarán el monto de los derechos a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 79. Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, podrán establecer zonas donde los propietarios o promotores puedan administrar los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, a cambio de suelo para la población de menores ingresos por los beneficios de tal incremento, preferentemente en la zona del desarrollo. En estas zonas se deberán evitar políticas de exclusión social como regulaciones que imponen un tamaño excesivo en la dimensión de lotes, coeficientes de ocupación de suelo lesivos o un número mínimo de cajones de estacionamiento.

Los Municipios, con base a estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado de coeficiente adicional. Igualmente definirá los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Capítulo Cuarto. De la Constancia de Compatibilidad Territorial.

Artículo 80. Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar acciones urbanísticas, obras o introducir servicios en materia de asentamientos humanos en el Estado a que se refiere el artículo siguiente, deberá obtener previa ejecución de dichas acciones u obras, la Constancia de Compatibilidad Territorial que le expida la Secretaría, la cual verificará que las mismas sean compatibles con:

- I. El ordenamiento territorial y la planeación urbana y metropolitana;
- II. La dotación adecuada de espacios públicos y soluciones de movilidad;
- III. La adecuada construcción y continuidad de las redes de infraestructura primaria necesarias;

- IV. La factibilidad de dotar de equipamiento y servicios públicos que los nuevos desarrollos demanden, y
- V. Para los casos a que se refieren los artículos 78, 79 y 84, establecer los requisitos y condiciones para evitar, minimizar o compensar los impactos territoriales negativos en su entorno.

Para tramitar y obtener la Constancia de Compatibilidad Territorial, los solicitantes deberán acreditar que cuentan con las autorizaciones municipales correspondientes.

En caso de omisión a las disposiciones establecidas en este artículo, la Secretaría o la autoridad municipal, en su caso, estará facultada para exigir, en cualquier momento y a costa del promovente, la Constancia de Compatibilidad Territorial que corresponda, según sea el caso y que de manera dolosa y premeditada no fuera debida y oportunamente solicitada ante la Secretaría; lo anterior sin perjuicio de las medidas de seguridad y sanciones que considere necesarias imponer por tales omisiones, cuando se haya instaurado por tales motivos algún procedimiento administrativo en su contra.

Artículo 81. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, podrá autorizar y en su caso expedir, negar, cancelar, condicionar y exigir la Constancia de Compatibilidad Territorial en los siguientes casos:

- I. Construcción o ampliación de vialidades regionales, metropolitanas u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que comuniquen a más de un Municipio;
- II. Vialidades primarias, tales como periféricos y libramientos;
- III. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles o aeropuertos;
- IV. Plantas de almacenamiento o venta de combustibles, para servicio público o privado;
- V. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio, religiosos o recreación mayores de mil metros cuadrados de superficie o de construcción;
- VI. Todas las acciones urbanísticas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados de superficie o de mil quinientos metros cuadrados de construcción;
- VII. Todas las acciones urbanísticas fuera de los centros de población o en los casos en que se pretenda aplicar lo dispuesto en los artículos 78 y 79 de esta ley;

- VIII.** Hoteles mayores de mil doscientos metros cuadrados de superficie o de construcción;
- IX.** Industrias de cualquier tipo;
- X.** La relotificación, parcelación o subdivisión de terrenos con superficie igual o mayor a los cinco mil quinientos metros cuadrados;
- XI.** La fusión de terrenos con superficie resultante igual o mayor a los cinco mil metros cuadrados;
- XII.** Fraccionamientos o conjuntos urbanos en cualquiera de sus modalidades;
- XIII.** La constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio;
- XIV.** La modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural, y
- XV.** Bancos de extracción de materiales pétreos.

La Constancia de Compatibilidad Territorial contendrá y proporcionará los datos, elementos, medidas de mitigación, condicionantes, criterios o lineamientos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables conforme a esta ley.

Las dependencias y entidades públicas no podrán llevar a cabo la incorporación de suelo rural a urbano sin contar con la Constancia de Compatibilidad Territorial respectiva.

Artículo 82. Las solicitudes de Constancia de Compatibilidad Territorial deberán acompañarse de las autorizaciones municipales donde se apruebe la acción urbanística de que se trate, y en su caso, complementar la información relativa a:

- I.** La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II.** Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III.** La identificación catastral;
- IV.** El número oficial, en su caso;
- V.** El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;
- VI.** El proyecto que se pretenda realizar, con memoria descriptiva y planos generales, incluyendo áreas, niveles y superficies;
- VII.** La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo del fraccionamiento, conjunto urbano, barrio, colonia o zona, y

IX. Las factibilidades de conexión y abasto de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de energía eléctrica.

Artículo 83. Las solicitudes de Constancia de Compatibilidad Territorial, una vez integrado los expedientes de que se trate, deberán ser emitidos por la Secretaría en un plazo máximo de veinte días hábiles, previo el pago de derechos correspondientes.

En caso de que una acción urbanística presente una dimensión o complejidad que amerite un análisis más exhaustivo, la Secretaría podrá ampliar ese plazo por única vez, por otro plazo hasta de veinte días hábiles más para emitir, negar o condicionar la Constancia de Compatibilidad Territorial correspondiente.

En caso de que transcurran los plazos indicados en este artículo, sin que la Secretaría emita su resolución, aplicará la negativa ficta y se tendrá como negada la Constancia de Compatibilidad Territorial de que se trate. En caso de que aplique la negativa ficta, los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Las notificaciones de la Secretaría a los interesados, relacionados con el trámite y resolución de las solicitudes a que se refiere este artículo, podrán realizarse mediante estrados, correo electrónico y a través de su página electrónica.

Las Constancias de Compatibilidad Territorial y demás actos administrativos que de éstas deriven y que hubieran sido otorgados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos de pleno derecho. En esos casos, se promoverá el juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa en los términos de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo y el Código de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo, independientemente de—las responsabilidades penales que resulten de los actos u omisiones respectivas.

Las personas físicas o morales, titulares de una Constancia de Compatibilidad Territorial, deberán presentar un aviso de terminación de obras a la Secretaría, dentro de un plazo no mayor de quince días de la conclusión de tales obras, para que dicha dependencia pueda verificar el adecuado uso de las autorizaciones concedidas y lleve el registro estadístico correspondiente.

Artículo 84. Se requerirá de una Constancia de Compatibilidad Territorial en su modalidad de Dictamen de Impacto Territorial en los siguientes casos:

- I.** Las acciones a que se refieren las fracciones I, II, III, IV y XV del artículo 81, cualquiera que sea su tipo y dimensión;
- II.** En los proyectos de vivienda que tengan más de quince mil metros cuadrados de construcción;

- III. En los proyectos que incluyan oficinas, comercios o servicios, por más de cuatro mil quinientos metros cuadrados de construcción;
- IV. Establecimientos mercantiles en los que se pretenda preponderantemente la venta de artículos que conforman la canasta de productos básicos, bajo el sistema de autoservicio, de más de novecientos metros cuadrados de construcción;
- V. Industrias de más de tres mil metros cuadrados de construcción o superficie;
- VI. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio o recreación que brinden servicios regionales o que supongan edificaciones mayores a cuatro mil quinientos metros cuadrados construcción; y
- VII. Las acciones de densificación urbana descritas en la fracción II inciso b) del artículo 77, y las descritas en el artículo 78 cualquiera que sea su tipo y dimensión.

Los interesados que pretendan llevar a cabo alguna de las obras a las que se refiere este artículo, deberán presentar ante la Secretaría un Estudio de Impacto Territorial, mismo que se resolverá en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan. Este plazo podrá prorrogarse por única ocasión, hasta por un plazo igual, a juicio de la Secretaría, cuando por la dimensión o complejidad de la acción de que se trate así lo amerite.

Artículo 85. La Constancia de Compatibilidad Territorial, en su modalidad de Dictamen de Impacto Territorial, establecerá las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos tendientes a garantizar que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que se evalúen los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos, mismos que serán sufragados por el promovente.

Los dictámenes de impacto territorial se otorgarán atendiendo a:

- I. Evitar costos lesivos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;
- II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulicas y eléctricas de los centros de población;
- III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio de la estructuración compositiva entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate, preservando la imagen urbana, calidad de vida y el bien común;
- IV. Atender los criterios de preservación de los recursos naturales y la calidad del

medio ambiente, y

V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Las condiciones o requisitos de las Constancias de Compatibilidad Territorial en esta modalidad, podrán ser económicos, ambientales o funcionales y referirse a la movilidad, al espacio público, equipamiento, infraestructura y servicios. El promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del Dictamen de Impacto Territorial.

Artículo 86. Los Estudios de Impacto Territorial deberán incluir:

- I. Los datos del promotor y propietario, así como la ubicación, descripción detallada y calendario de la obra o actividad proyectada;
- II. La descripción puntual de los usos del suelo y su compatibilidad con otras actividades de la zona en que se ubique;
- III. La descripción detallada de los impactos territoriales de la obra proyectada, bajo el supuesto de utilización plena de inmueble en un momento de demanda máxima, y
- IV. En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere la fracción anterior, muestre resultados que incidan negativamente las alternativas o medidas para evitar, reducir o compensar dichos impactos.

Artículo 87. En los casos a que se refiere la fracción IV del artículo 84 de esta ley, el dictamen que emita la Secretaría deberá evaluar que el uso del suelo y sus actividades no generen impactos o alteraciones urbanas negativas en las zonas donde se ubiquen. Dichos usos y actividades deberán localizarse preferentemente en vialidades primarias y deberán construir los carriles de incorporación y las soluciones peatonales y vehiculares que permitan el libre y permanente tránsito. Queda prohibido el diseño o uso de estacionamientos en batería con detrimento o uso de las vialidades públicas o el libre tránsito de peatones.

En los establecimientos a que alude el párrafo anterior, en los pisos de sus estacionamientos no cubiertos, el uso de pavimentos, concretos o recubrimientos deberá acompañarse de estrategias contra las islas de calor; el diseño de los mismos deberá considerar infraestructura verde y arbolado que atempere tal efecto.

Artículo 88. La Secretaría determinará en la emisión del Dictamen de Impacto Territorial:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar, pudiéndose, en su caso, determinar el pago de compensaciones, y
- II. La improcedencia de una obra o proyecto, considerando que:

- a) El uso pretendido no es compatible o esté prohibido, con el uso asignado por el programa aplicable;
- b) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación o compensación propuestos y, por consecuencia, se genere afectación a la población o a la estructura urbana;
- c) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;
- d) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores, o
- e) El proyecto altera de forma significativa la estructura territorial o la prestación de servicios públicos. Para la emisión del Dictamen de Impacto Territorial, la Secretaría deberá tomar en cuenta los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como las demás normas y ordenamientos en la materia.

Capítulo Quinto. De la Fundación de Centros de Población

Artículo 89. Para la fundación de nuevos Centros de Población se requerirá de un decreto expedido por la Legislatura del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa del centro de población de que se trate.

Artículo 90. La fundación de Centros de Población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental, económico y social para la región, para los asentamientos humanos existentes en la zona y para los nuevos pobladores. Deberá respetar primordialmente las áreas naturales protegidas o con valor ambiental, forestal, agropecuario, cultural o paisajístico.

En las áreas decretadas para la fundación de Centros de Población, hasta tanto no se apruebe el programa de desarrollo urbano correspondiente, no se podrán otorgar autorizaciones de uso del suelo o construcción para acciones urbanísticas; y tendrán un carácter de reserva territorial.

La fundación de Centros de Población ya sea en tierras sujetas al régimen agrario o no, al interior de áreas naturales protegidas, estará sujeto a lo dispuesto en la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, así como en las leyes ambientales federales y estatales, los decretos correspondientes y sus respectivos Programas de Manejo.

Capítulo Sexto.
De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población.

Artículo 91. Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población y establecerán la zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el Ayuntamiento expida el programa de desarrollo urbano respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en ese instrumento.

Artículo 92. La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación dentro los centros de población deberá considerar:

- I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo su mezcla, para integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los centros de población;
- VI. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras y, por excepción, la regularización territorial en los términos de esta ley;
- VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables, y
- VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Artículo 93. La ejecución de acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, se deberá considerar:

- I. La protección ecológica de los centros de población y su crecimiento sustentable, propiciando un entorno humano, seguro, saludable y vivible;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de desarrollo urbano;
- III. La aplicación de los instrumentos que prevé esta ley;
- IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros inclusivos, con perspectiva de género, y el espacio edificable;
- V. La preservación del patrimonio natural y cultural, así como de la imagen urbana y las obras de arquitectura de los centros de población;
- VI. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
- VII. La dotación de espacios públicos, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, adultos mayores y personas con discapacidad;
- VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- IX. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;
- X. La potestad administrativa que permita la celebración de convenios entre autoridades y propietarios a efectos de facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta ley;
- XI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los Servicios Urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal requeridas por las personas con discapacidad;
- XII. La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo azoteas o techos verdes y jardines verticales, y
- XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento.

Artículo 94. Las acciones de crecimiento dentro los centros de población deberán considerar:

- I. Las áreas de reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- II. La participación de las autoridades locales en la incorporación de áreas o predios de la reserva de suelo;
- III. Los mecanismos para la adquisición o aportación por parte de los sectores público, social y privado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población, y
- IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos y espacio edificable.

Artículo 95. No podrán realizarse conjuntos urbanos o fraccionamientos habitacionales dentro de los Centros de Población, en ninguno de sus tipos, en terrenos que no se encuentren conectados o no prevean en el proyecto de que se trate, a las redes de infraestructura y servicio de las zonas urbanizadas o a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura, incluyendo el equipamiento urbano, imagen urbana, corredores biológicos, y la movilidad no motorizada del proyecto y su área de influencia correrán a cargo del propietario o promovente. Para el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Los conjuntos urbanos o fraccionamientos deberán contar con un Dictamen de Impacto Territorial emitido por la Secretaría, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, urbanización, corredores biológicos, equipamiento urbano, espacio público y movilidad resultantes, así como las externalidades negativas que genere y sus mitigaciones y condicionantes, serán a cuenta del interesado.

Artículo 96. Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, así como para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente, así como a la estructura compositiva en materia del espacio público, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos para la convivencia, el encuentro y la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales, la sustentabilidad socio-ambiental, y la movilidad no motorizada.

Artículo 97. Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano o turístico fuera de los límites de un Centro de Población, que no esté prevista o no cuente con un Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano vigente que lo regule, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura, se requerirá de la formulación, aprobación o modificación previa del programa municipal que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en esta ley.

Artículo 98. En las áreas consideradas como reservas para el crecimiento de los centros de población, las autoridades estatales y municipales, así como las entidades paraestatales y paramunicipales promoverán el desarrollo de las obras de infraestructura y urbanización, a costo de los titulares de los predios beneficiarios, sin las cuales no se autorizará ninguna acción para su aprovechamiento urbano, en los términos de esta ley y otras aplicables en materia de vialidades, drenaje pluvial, agua, energía y alcantarillado.

**Título Sexto.
Resiliencia Urbana.
Capítulo Único.**

De la Resiliencia Urbana, Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos.

Artículo 99. Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, en zonas sujetas a riesgo por fenómenos geológicos, hidrometeorológicos o antrópicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

Artículo 100. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano deberán definir las zonas de mediano y alto riesgo de los Centros de Población, donde quede prohibido el asentamiento humano o el desarrollo o construcción de conjuntos urbanos o fraccionamientos habitacionales de interés medio y de vivienda social.

En todas las acciones urbanísticas que impliquen el uso, ocupación o expansión del área urbanizable de un centro de población, las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes. En ningún caso podrán autorizarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo. En

estas zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

Las autoridades estatales y municipales realizarán las modificaciones necesarias a los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable, se clasifiquen como no urbanizables y donde se asignen usos compatibles con dicha condición, prohibiendo en todo caso el uso y construcción de viviendas.

Artículo 101. En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, las autoridades estatales y municipales en materia de protección civil, tendrán la obligación de informar y notificar fehacientemente a la población de que se trate, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentra, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar.

Artículo 102. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los programas municipales o atlas de riesgo, las autoridades estatales y municipales, previo a otorgar cualquier autorización para una acción urbanística, deberán solicitar un estudio de riesgo que identifique las medidas para su mitigación, en los términos de las disposiciones de esta ley, la Ley General de Protección Civil, la Ley de Protección Civil del Estado de Quintana Roo, las normas oficiales mexicanas que se expidan, esta ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 103. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, por su escala y efecto, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con estudios de prevención de riesgo autorizados por la autoridad competente:

- I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación;
- II. Los ductos y redes de infraestructura primaria;
- III. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial;
- IV. Los equipamientos regionales de servicios públicos donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación;
- V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles, y
- VI. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.

Artículo 104. Los estudios de prevención de riesgo a que aluden los artículos 102 y 103, contendrán la identificación del riesgo y vulnerabilidad de que se trate, así como las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que

determine la autoridad competente de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 105. Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de sus usuarios y de cualquier otra persona que pudiera verse afectada por las obras que genere.

Si no se cuenta con las medidas de mitigación correspondientes, queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:

- I. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables;
- II. Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo;
- III. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la superficie, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones más una franja de amortiguamiento determinada por la autoridad competente;
- IV. Sobre la primera duna costera;
- V. Zonas de humedales, o sobre el techo de un cenote o de un río subterráneo;
- VI. Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones;
- VII. Terrenos sobre depresiones del relieve altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante períodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos;
- VIII. Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado anteriormente;
- IX. Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión, con tendencia al desprendimiento por lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de veinticinco metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano;
- X. Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente;
- XI. Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes;
- XII. Terrenos sobre-hidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su

capacidad de carga, o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales;

- XIII.** En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad;
- XIV.** Terrenos arenosos o dunas, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico;
- XV.** En zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores a treinta por ciento;
- XVI.** Antiguos rellenos de basura que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente;
- XVII.** Antiguos confinamientos de materiales peligrosos que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente;
- XVIII.** Zonas rellenadas y niveladas con residuos municipales o peligrosos;
- XIX.** Derechos de vía por donde se conduzcan materiales peligrosos, y
- XX.** Las demás que señalen las autoridades como de alto riesgo.

Queda prohibido autorizar, convenir, construir a través de sí o de un tercero, municipalizar, promocionar, vender, arrendar, concesionar o celebrar todo acto de similar naturaleza, que implique a cualquier obra de ocupación permanente del territorio, y a toda clase de vivienda permanente o temporal, localizada en un terreno que corresponda a los supuestos de las fracciones anteriores, sin haber asegurado la realización de las medidas de mitigación correspondientes.

Por la naturaleza del suelo y subsuelo, en el Estado quedan prohibidos los confinamientos de residuos peligrosos.

Artículo 106. La Secretaría promoverá ante las autoridades competentes la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer los procesos de resiliencia urbana que permitan la identificación de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

Título Séptimo.
De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos.
Capítulo Primero.

Elementos Generales de Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos.

Artículo 107. Toda acción urbanística que implique mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos existentes, se realizará hasta que se construyan o se garanticen de manera satisfactoria las obras correspondientes que permitan atender el servicio faltante demandado. Los costos

correrán a cargo de sus promotores y de los propietarios o poseedores de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece este ordenamiento.

Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate, correrá a cargo de los gobiernos federal, estatal o municipales, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 108. Corresponderá al Gobierno del Estado y los Municipios la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la ejecución o introducción de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y otras obras de interés público urbano.

Los promotores y los propietarios o poseedores de predios que se beneficien con las obras de infraestructura, equipamiento o servicios públicos aportarán recursos, en la proporción de sus beneficios, para su construcción, mejoramiento y adecuado mantenimiento.

Artículo 109. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura, dentro de los Centros de Población, para su incorporación o liga con la zona urbana, deberá contemplar, por lo menos:

- I. En vías públicas; los requerimientos de espacios públicos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte, ciclovías, andadores y puentes peatonales, corredores biológicos u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o prevista en la planeación para el resto del centro de población, y en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan;
- II. En drenaje sanitario y pluvial; prever el tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas pluviales, conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables, y
- III. Previa a escriturar las ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos. En ningún caso se podrán interrumpir o cancelar la prolongación y extensión de las vialidades primarias existentes o contempladas en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Artículo 110. El Municipio, en coordinación con el Gobierno del Estado, de conformidad con los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, determinarán:

- I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios, instalaciones y mobiliario urbano correspondientes, así como sus características;
- II. Los proyectos de redes del espacio público estratégico, el equipamiento urbano, corredores biológicos y la movilidad no motorizada;
- III. La conveniencia y forma de penetración en los centros de población de los derechos de vía y las vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a otras autoridades;
- IV. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;
- V. Las limitaciones del aprovechamiento de las vías públicas;
- VI. Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública, y
- VII. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

No podrán reducirse las secciones y derechos de vía previstos en los programas a que se refiere este artículo. Los Municipios podrán evaluar y autorizar casos concretos de diseño urbano de las vialidades previstas en los programas, que impliquen alguna variación en su trazo, siempre y cuando no se altere ni modifique la interconectividad del sistema vial, ni se reduzcan las secciones y derechos de vía ya establecidos.

Artículo 111. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura o del equipamiento urbano, todo o en parte, público o privado, deberán ser sometidos a la autorización por parte de la autoridad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley y los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano aplicables, antes de iniciar cualquier obra.

Capítulo Segundo. Del Espacio Público.

Artículo 112. Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, deberán incluir los aspectos relacionados con la creación, el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales y estatales, así como las de los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

- II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión, incluyendo corredores biológicos y corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes;
- III. Definir el trazado y características del espacio público y la red vial de manera que ésta no afecte o interfiera con aquellos, y
- IV. Definir la mejor localización y dimensión del espacio público, con relación a la función que tendrá y a la ubicación de los beneficiarios.

Las solicitudes de conjuntos urbanos o fraccionamientos deberán incluir los proyectos específicos de diseño del espacio público, que serán evaluados como parte integrante de la autorización correspondiente.

Artículo 113. El rescate, creación, custodia, uso y aprovechamiento del espacio público se sujetará a los siguientes lineamientos:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el interés particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad y libre circulación de todos los usuarios, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables e imprescriptibles;
- V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la infraestructura tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;
- VI. Deberán ser diseñados a escala humana, con preeminencia peatonal y de áreas verdes, destinadas a la recreación, el deporte, así como a corredores biológicos, parques, jardines o zonas de esparcimiento, mismas que no podrán ser destinados a otro uso;
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo conferirá a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido, previendo en todo caso las condiciones de desocupación de los inmuebles;
- VIII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares;
- IX. Los Municipios vigilarán y protegerán la seguridad, la integridad y la calidad del espacio público, y

- X. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

En la formulación de los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano se promoverá la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes.

Título Octavo.
De la Movilidad.
Capítulo Único.
De la Movilidad.

Artículo 114. Las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse, a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

Los estudios y diagnósticos, así como las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

Artículo 115. Las políticas y programas de movilidad deberán:

- I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- II. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición innecesaria de cajones de estacionamiento;
- IV. Promover acciones y proyectos que devuelvan las calles a los peatones, reduciendo el espacio dedicado a los automóviles;
- V. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- VI. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;

- VII. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;
- VIII. Establecer políticas y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;
- IX. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- X. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;
- XI. Establecer políticas y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente;
- XII. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines, y
- XIII. Promover que los proyectos de conjuntos urbanos y fraccionamientos consideren elementos de diseño en su organización y distribución espacial, que permita los desplazamientos peatonales a corta distancia de los espacios públicos, equipamientos, comercios y demás servicios enfocados a la atención de las necesidades cotidianas.

Artículo 116. El Gobierno del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la movilidad, mediante:

- I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género;
- II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y

autos; tasas diferenciadas del impuesto de la tenencia que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros, y

- III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

Artículo 117. El Estado y los Municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

Artículo 118. En lo previsto en esta ley en materia de movilidad sustentable, se deberá observar lo establecido en la Ley de Tránsito, Transporte y Explotación de Vías y Carreteras del Estado y demás disposiciones aplicables.

Título Noveno.
Del Suelo y la Regularización Territorial.
Capítulo Primero.
De las Políticas de Suelo y Reservas Territoriales.

Artículo 119. El Gobierno del Estado y los Municipios impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

- I. Preeminencia del interés público frente al interés privado;
- II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el crecimiento de los Centros de Población, ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- III. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;
- IV. Primacía de la rentabilidad social en las acciones de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, siempre y cuando no se pongan en riesgo los recursos naturales para el bienestar humano como la biodiversidad, calidad del aire, disminución de la densidad arbórea que absorbe los gases efecto invernadero, aseguramiento del abastecimiento y calidad del agua, entre otros aspectos del equilibrio ecológico y la protección ambiental;

- V. Prioridad de acceso al suelo y la reserva territorial para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;
- VI. Aprovechamiento sustentable de los recursos naturales;
- VII. Coherencia y racionalidad en la distribución de las actividades productivas al interior de los Centros de Población con base en su zonificación;
- VIII. Acceso igualitario a toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad;
- IX. Pleno aprovechamiento del suelo urbano, y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados, para el cumplimiento de la función social de la propiedad;
- X. Asegurar el interés público y establecer acciones para propiciar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra;
- XI. Creación, rescate y revaloración del espacio público, y
- XII. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanísticas.

Artículo 120. El Estado y los Municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

- I. Establecer una política integral, mediante la adquisición y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendientes a incrementar la oferta de ese recurso para el desarrollo urbano y la vivienda, que propicie a la vez ciudades compactas y ordenadas;
- II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular, en especial en zonas de riesgo, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- III. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los programas de desarrollo urbano;
- IV. Garantizar el cumplimiento de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, y
- V. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del hábitat y la producción social de vivienda, en el marco de la planeación aplicable.

Artículo 121. Para hacer efectiva la política de suelo y reservas territoriales a que se refiere este Título, el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría,

suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias del Gobierno Federal y de los Municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los programas en la materia;
- II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano, el espacio público y la vivienda;
- III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los Gobiernos Estatal, Federal y de los Municipios y, en su caso, los sectores social y privado;
- IV. Los compromisos y criterios para la adquisición, expropiación, aprovechamiento o transmisión del suelo y reservas territoriales;
- V. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, espacio público, equipamiento y servicios urbanos;
- VI. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y predios baldíos, y subutilizados dentro de los Centros de Población que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y Registro Público, así como para la producción y titulación de vivienda, y
- VIII. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

Artículo 122. Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, la Secretaría gestionará y promoverá:

- I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor del Gobierno del Estado de Quintana Roo, de los Municipios, de las organizaciones sociales y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y
- II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta ley y en las demás disposiciones aplicables.

Capítulo Segundo.

De las Regulaciones para la Incorporación y Aprovechamiento del Suelo al Desarrollo Urbano.

Artículo 123. La urbanización, parcelación, apertura de calles, avenidas primarias, fraccionamientos, conjunto urbano, subdivisión, lotificación, construcción o incorporación al desarrollo urbano de predios rurales deberá contar con las autorizaciones correspondientes, emitidas por parte de las autoridades estatales y municipales competentes, en los términos de esta ley.

El Registro Público no podrá inscribir título de propiedad alguno, fraccionamiento, conjunto urbano, subdivisión, lotificación, parcelación, construcción o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales, si no cuenta con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior. Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en este tipo operaciones, a menos de que cuenten con las mencionadas autorizaciones, para lo cual estarán obligados a efectuar la verificación correspondiente.

Artículo 124. La incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano, cualquiera que sea su régimen de propiedad, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Estar contemplada y permitida en un Programa de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano y, para el caso de proyectos de alto impacto, obtener previamente Constancia de Compatibilidad Territorial expedida por la Secretaría en los términos de esta ley;
- II. Comprender terrenos que no estén ubicados en zonas de alto riesgo, áreas naturales protegidas o dedicados a actividades productivas o con valores ambientales y culturales;
- III. Asegurar la disposición adecuada de espacios públicos y para la movilidad;
- IV. Disponer de un esquema financiero para su aprovechamiento que asegure la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la construcción de vivienda;
- V. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en esta ley, y
- VI. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

Artículo 125. En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, la enajenación de predios que realicen la Federación, el Gobierno del Estado de Quintana Roo y los Municipios , estará sujeta a la legislación aplicable en materia de vivienda.

Capítulo Tercero. De la Regularización Territorial.

Artículo 126. Las políticas, programas, instrumentos y apoyos públicos en materia de regularización territorial, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y

protección jurídica a la legítima tenencia, así como a combatir y desincentivar el fraccionamiento, conjunto urbano, subdivisiones, parcelaciones, lotificaciones u ocupaciones ilegales, el despojo de bienes inmuebles y el crecimiento irregular, fragmentado y extensivo de los centros de población.

Artículo 127. Quedan prohibidos en el Estado, los asentamientos humanos irregulares; la regularización por excepción de los existentes quedará sujeta a las disposiciones que establece este Capítulo.

Las autoridades estatales y municipales adoptarán las medidas necesarias para prevenir y evitar que tengan lugar, así como para corregir los que ilegalmente ocurran y sancionar a los responsables de ello.

La existencia de ocupaciones o asentamientos humanos irregulares podrán ser denunciados por cualquier persona a la Secretaría, a efecto de que se realicen las acciones administrativas correspondientes y se promuevan las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Las autoridades locales, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán a la suspensión de cualquier ocupación, obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones legales, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano o que pongan en peligro a la población o a sus bienes, las autoridades competentes procederán al desalojo del asentamiento humano de que se trate, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores sus promoventes u ocupantes.

Artículo 128. Todas las acciones para la regularización territorial deberán evaluar y asegurar los elementos para la seguridad humana y prevención de riesgos de la población y sus bienes, así como la factibilidad o viabilidad ambiental y urbanística de proveer los servicios públicos indispensables.

Artículo 129. Cuando se demuestre que existe un notorio beneficio social y una clara contribución al orden público, por excepción procederá la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, en ocupaciones irregulares existentes a la entrada en vigor de esta ley, misma que se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Será conducida por el Gobierno del Estado, en coordinación con los Municipios de que se trate, así como con otras dependencias o entidades públicas con competencias en la materia;
- II. Procederá conforme al Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano aplicable, en ejecución de acciones de fundación, crecimiento, mejoramiento, conservación y consolidación, donde

se atiendan los problemas de la urbanización, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer un mayor control catastral y registral de las propiedades;

- III. Deberá acreditarse la evaluación y mitigación de riesgos de la población asentada irregularmente, así como la factibilidad ambiental y urbanística para la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes, así como la provisión de servicios públicos;
- IV. Por única vez podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el Municipio de que se trate. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;
- V. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, programas o esquemas de desarrollo urbano aplicables;
- VI. Deberá acreditarse que la acción de regularización represente un beneficio social y público evidente, y
- VII. Las acciones de regularización no prejuzgan las responsabilidades y sanciones administrativas, civiles y penales que procedan.

Los beneficiarios de la regularización, en su caso, deberán tramitar y obtener de las autoridades municipales correspondientes las licencias o permisos de edificación y funcionamiento que sean necesarios.

Las autoridades municipales, por excepción y motivados en causas debidamente justificadas, podrán autorizar dimensiones inferiores en lotes, viviendas o vialidades secundarias a regularizar.

Los gobiernos estatal y municipales deberán establecer mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos, como acciones integrales de mejoramiento, para reordenar, renovar e integrar las zonas de que se trate al desarrollo urbano. Igualmente deberán establecer las condiciones conforme a las cuales los beneficiarios de la regularización deberán cooperar en forma proporcional y equitativa con los costos de urbanización.

Artículo 130. Si para la regularización de asentamientos humanos resulta necesaria la ocupación de los predios o bienes inmuebles de que se trate, se procederá a su adquisición o a su limitación de uso. Para estos efectos se procederá a la celebración de los convenios correspondientes o a la tramitación del procedimiento expropiatorio, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

En estos mismos términos se estará para la desocupación de predios edificados que deben ser demolidos total o parcialmente, así como el retiro de objetos en predios, edificados o no, que en cualquier forma obstaculicen la ejecución de obras.

Artículo 131. Las autoridades estatales y municipales realizarán acciones coordinadas para promover y facilitar la obtención de escrituras públicas o títulos de propiedad en favor de poseionarios legítimos, ubicados en asentamientos regulares de los Centros de Población, para ese efecto podrán:

- I. Brindar asesoría técnica, jurídica y financiera para el mejoramiento de sus viviendas y barrios;
- II. Otorgar facilidades administrativas para regularizar las viviendas y construcciones;
- III. Establecer un régimen de subsidios y condonaciones fiscales en los impuestos, derechos y aprovechamientos relacionados con los procesos de reconocimiento, escrituración y registro de títulos de propiedad, y
- IV. Promover la reducción de normas, trámites y costos de las acciones civiles, administrativas y los procedimientos judiciales, que permitan a los poseionarios legítimos la obtención de títulos de propiedad, con plenos efectos registrales.

Los poseedores de predios con las condiciones para usucapirlos, que no tenga título de propiedad y no exista en el Registro Público inscripción de propiedad alguna, podrán demostrar su posesión en los términos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

Capítulo Cuarto. Del Derecho de Preferencia.

Artículo 132. En los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley Agraria y esta ley, la Federación, el Gobierno del Estado y los Municipios tienen el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva o urbanizables señaladas en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas deberán notificarlo a la Secretaría y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Cuando la Federación o el Gobierno del Estado o el municipio pretendan ejercer dicho derecho de preferencia, tendrá preferencia este último.

Título Décimo.
De la Imagen Urbana y el Patrimonio Cultural.
Capítulo Único.
De la Imagen Urbana y Protección al Patrimonio Cultural.

Artículo 133. La Secretaría y los Municipios, en coordinación con otras dependencias y entidades competentes, promoverán la valoración y mejoramiento de la imagen, el patrimonio cultural urbano y las obras de arquitectura de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada identidad, conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas.

Artículo 134. Las regulaciones en materia de imagen urbana, se regirán por los siguientes principios:

- I. La calidad visual y espacial, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos entre sí, en términos de espacio público, paisaje urbano, áreas verdes, diseño, textura, color y volumetría, considerando el conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, la zonificación urbana, sus usos y destinos, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente natural, y todo aquello que formando referencias visuales dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores;
- II. La eficiencia y funcionalidad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a las soluciones más adecuadas para la operación, dignificación, realce y funcionamiento de los centros de población, y
- III. La calidad ambiental urbana, debe garantizar una densidad arbórea que permita contar con un microclima con alto nivel de sombra que disminuya la temperatura en épocas de calor, así como una mejora en la calidad del aire, la disminución de los gases efecto invernadero y recarga del manto acuífero con suficiente compensación de las demandas urbanas que garantice la calidad de vida de las personas.

Artículo 135. Las disposiciones municipales reglamentarias de este Título establecerán las normas técnicas y el régimen administrativo, donde se consignen las restricciones, prohibiciones, especificaciones y demás características a que se sujetará las autorizaciones relacionadas con el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación del paisaje e imagen urbana, aplicable a los siguientes elementos:

- I. Anuncios, de todo tipo, que sean visibles desde la vía o el espacio público;
- II. Equipo, mobiliario urbano, antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, nomenclatura y señalización;

- III. Vialidades y sus elementos complementarios, como glorietas, puentes y pasos a desnivel, banquetas, así como obras públicas que generen un impacto visual;
- IV. Parques urbanos, espacios abiertos, zonas ajardinadas y otros elementos del equipamiento público, como los corredores biológicos y los corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes;
- V. Forestación y vegetación;
- VI. Inmuebles o zonas que contengan valores patrimoniales o de alto valor simbólico del espacio urbano;
- VII. Sembrado de las construcciones en los lotes, fachadas frontales, laterales y posteriores, pretilos y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, volados, relación vano-macizo y acabados y colindancias;
- VIII. Bardas, rejas y muros, y
- IX. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

Artículo 136. Para promover las acciones para la protección, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural y la imagen urbana, podrán constituirse organizaciones, asociaciones, patronatos o fideicomisos, de conformidad a lo siguiente:

- I. Sus acciones se precisarán en sus instrumentos de creación que se hará del conocimiento público, en donde se identifique el inmueble o la zona de que se trata, así como los derechos y obligaciones que asumirán las partes que en él intervengan; y
- II. Desarrollarán actividades de promoción, asesoría y colaboración en las acciones de conservación y mejoramiento de la imagen urbana de que se trate.

Título Undécimo.
De los Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano.
Capítulo Primero.
De los Instrumentos de Gestión Urbana.
Sección Primera.
De los Sistemas de Actuación.

Artículo 137. Los sistemas de actuación corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación para el desarrollo urbano los cuales se regularán conforme a las disposiciones aplicables.

La realización de obras de urbanización o edificación, conllevará la ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, aplicando entre otros los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada;
- II. Acción urbanística por concertación;
- III. Acción urbanística por contribución por obra pública;
- IV. Acción urbanística por asociación de interés público;
- V. Acción urbanística por objetivo social;
- VI. Acción urbanística pública, y
- VII. Acción urbanística pública – privada.

Artículo 138. Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en las áreas donde se localicen las zonas y predios.

Las leyes hacendarias de los Municipios, en su caso, establecerán los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

Artículo 139. La acción urbanística privada se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados mediante la asociación de propietarios o promotores, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en esta ley.

Bajo este sistema, se registrarán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados.

Artículo 140. La acción urbanística por concertación comprende las distintas acciones en esa materia, que se realicen mediante convenio con el gobierno del Estado o Municipio, celebrado por los propietarios de predios o promotores.

Podrá realizarse siempre y cuando se presente el acuerdo de aceptación de todos los propietarios y participantes directamente involucrados con la obra.

Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas podrán promover obras por este sistema, acreditando el acuerdo de asamblea que, conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus miembros a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

Artículo 141. La acción urbanística por contribución por obra pública comprende aquellas obras de urbanización y edificación para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un Centro de Población o de una zona del mismo.

El Proyecto deberá incluir:

- I. Costo de la obra;
- II. Monto probable de las indemnizaciones por expropiación, en su caso;
- III. Clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de mejoría o beneficio generado por la obra;
- IV. El estudio socioeconómico que determine la capacidad de pago de los propietarios de los predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio, y
- V. Número de exhibiciones y plazo en que deberá ser pagada la contribución especial.

Artículo 142. El incremento de valor y la mejoría específica de la propiedad que sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras previstas en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, será objeto de la contribución por obras públicas que en su caso se autorice, conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las leyes hacendarias en el ámbito municipal.

Artículo 143. La contribución por obra pública tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos dentro de la zona de beneficio, previa aprobación del Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados en la obra, como resultado de los proyectos y estudios técnicos que se lleven a cabo.

La zona de beneficio de la obra se regulará en el programa parcial de desarrollo urbano que se apruebe.

Artículo 144. La acción urbanística por asociación de interés público se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas con los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reservas o urbanizables.

Artículo 145. Para la ejecución de obras de urbanización en la acción urbanística por asociación de interés público, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. Los propietarios o autoridades interesadas en la ejecución de las obras, elaborarán un estudio urbanístico que acredite el interés público en dichas obras;
- II. Aprobado por el Municipio, se podrá formalizar el convenio respectivo con los propietarios de las áreas o predios;

- III. El convenio a que se refiere la fracción anterior, podrá establecer la constitución de una asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva o urbanizable, y
- IV. Si las áreas o predios son propiedad de un núcleo de población ejidal, previamente se tramitará su desincorporación del régimen de propiedad social, conforme las disposiciones de la legislación agraria.

Artículo 146. La acción urbanística de objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán mediante la gestión pública, bajo la coordinación de la Secretaría, con la participación que corresponda a otras dependencias y entidades competentes, conforme a las siguientes disposiciones generales:

- I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento y mejoramiento urbano, es responder a la demanda de suelo para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular o el rescate y renovación de barrios y colonias;
- II. En acciones de mejoramiento para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, formalizará los términos y condiciones para la participación de los titulares de los predios y fincas, en la ejecución de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del Centro de Población;
- III. En todo caso, para la autorización de obras en la acción urbanística por objetivo social, se requerirá elaborar y autorizar por las autoridades municipales el proyecto ejecutivo correspondiente, y
- IV. La ejecución de acciones quedará a cargo del Municipio, el Gobierno del Estado, el organismo público o el Municipio que promueva la urbanización, así como por la asociación de vecinos que integren los titulares de los predios.

Artículo 147. La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por autoridades de la administración pública federal, estatal o municipal.

Artículo 148. La acción urbanística pública - privada se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que se encuentren dentro de zonas que se verán impactadas en términos de desarrollo urbano y planeación por proyectos público - privados que coordine, gestione y ejecute la AGEPRO o la Secretaría.

Las zonas impactadas se delimitarán a través de un Polígono de Actuación que tendrá por objeto la gestión y ejecución de Programas de Mejoramiento Urbano, coordinados y ejecutados por la AGEPRO o la Secretaría.

Los sistema de actuación de acción urbanística pública - privada serán atribución de la AGEPRO o la Secretaría, las cuales promoverán y apoyarán equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos, de

infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos, en la determinación de espacios públicos, el paisaje urbano, en el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, en la generación y conservación de elementos naturales y en la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas del Estado de Quintana Roo.

Para la aplicación de este instrumento se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- I. Se delimitará polígono de actuación cuando por el desarrollo de un Proyecto Estratégico se impacte una zona;
- II. Dicha zona será objeto de planeación de a través de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano, bajo la dirección de la AGEPRO o la Secretaría;
- III. Los beneficiarios o propietarios de los predios se beneficiarán con un mejor aprovechamiento de su potencial, sin embargo, a través de medidas de mitigación urbana, contribuirán al mejoramiento de la zona realizando las obras, acciones y proyectos derivadas del Plan Maestro; y
- IV. Las obras, acciones y proyectos serán coordinadas por la AGEPRO.

Sección Segunda. Polígonos de Actuación

Artículo 149. Los Municipios podrán determinar la constitución de Polígonos de Actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de crecimiento, consolidación o mejoramiento, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren. Para ello, se reunirán los representantes de dicha autoridades con los propietarios de predios, de manera que todos los procesos y las decisiones se convengan de común acuerdo. Los polígonos de actuación se determinarán en los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano y deberán contar con un plan maestro o de ejecución de acciones.

Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, las autoridades municipales resolverán sobre la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de edificación dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes, para generar una nueva división.

Los Municipios tendrán facultades de supervisión y vigilancia sobre el proyecto aprobado, así como para tomar las medidas de seguridad e imponer las sanciones a que hubiera lugar por los incumplimiento o irregularidades que sean detectadas.

Artículo 150. El propietario o propietarios podrán solicitar al municipio, la constitución de un Polígono de Actuación, para lo cual deberán acompañar el estudio respectivo los siguientes elementos:

- I. Análisis de las disposiciones que aplican en el predio o predios;

- II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;
- III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono, y
- IV. Cualquiera de los sistemas de actuación para su ejecución y financiamiento, señalados en el artículo 137, de la presente Ley.

Artículo 151. El Municipio resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación. En todo caso, solicitará las opiniones a otras dependencias competentes sobre las condiciones y medidas que tienen que adoptarse para su adecuada ejecución.

En el acuerdo de constitución del polígono, el Ayuntamiento emitirá la aprobación y ordenará su inscripción en el Registro Público, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

Artículo 152. El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará:

- I. El sistema de actuación para la ejecución y financiamiento que deba llevarse a cabo dentro del polígono; y
- II. Los lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano.

Sección Tercera. Del Reagrupamiento Parcelario.

Artículo 153. Para la ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, se podrá establecer el reagrupamiento parcelario. El Gobierno del Estado y los Municipios promoverán ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida. Una vez ejecutadas las acciones urbanísticas planeadas, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario.

Artículo 154. Cuando uno o varios de los propietarios de predios contemplados en un programa municipal a que se refiere el artículo 31 de esta ley, debidamente aprobado no acepte el reagrupamiento parcelario, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en términos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación del Estado de Quintana Roo y demás relacionadas con la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del programa.

Una vez expropiados los predios, el Gobierno del Estado los entregará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

Artículo 155. El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

- I. Cumplir con las determinaciones del programa municipal y contar con Constancia de Compatibilidad Territorial;
- II. Previo al reagrupamiento parcelario se formulará un proyecto ejecutivo, mismo que una vez aprobado por el Ayuntamiento, publicado e inscrito, obligará a particulares y autoridades, y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte;
- III. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión u organización legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;
- IV. La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del fiduciario o responsable de la gestión común;
- V. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente, y
- VI. La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

Capítulo Segundo.

De los Instrumentos de Financiamiento y Fomento al Desarrollo Urbano.

Sección Primera.

Instrumentos de Financiamiento.

Artículo 156. En términos de las leyes federales y estatales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades estatales y municipales, en la esfera de sus respectivas competencias, la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano, se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la

ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a Imposición fiscal.

Artículo 157. Para dar cumplimiento a los mecanismos a que se refiere el artículo anterior, así como prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los instrumentos de planeación establecidos en el artículo 31 de esta ley y podrán dirigirse a:

- I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;
- II. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido en esta ley y en la normatividad vigente en materia de fondos públicos.
- III. Apoyar o complementar a los Municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en esta ley.

Sección Segunda. Instrumentos de Fomento.

Artículo 158. El Estado y los Municipios sujetos a disponibilidad presupuestaria fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para:

- I. La ejecución de programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;
- III. En su caso, prever el otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso y aplicación de ecotecnologías;
- IV. La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;
- V. La satisfacción de las necesidades complementarias, generadas por las inversiones y acciones de los tres ámbitos de gobierno en materia de desarrollo territorial y urbano en la entidad;

- VI. La protección del patrimonio natural y cultural de los Centros de Población;
- VII. La mejora regulatoria y simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;
- VIII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatal y municipales para el desarrollo urbano;
- IX. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los Centros de Población;
- X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas municipales en materia de desarrollo urbano;
- XI. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;
- XII. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;
- XIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad, y
- XIV. La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

Artículo 159. El Gobierno del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, promoverán las acciones necesarias para que los siguientes mecanismos contribuyan al fomento del desarrollo urbano:

- I. Impuesto predial y de adquisición de inmuebles, proporcionales y equitativos, que permitan sufragar los servicios públicos municipales, promoviendo la inclusión de tasas adicionales a los predios baldíos urbanizados, que desaprovechan la capacidad instalada de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios públicos existentes en los Centros de Población;

En los casos de predios ubicados en áreas de reserva territorial de mediano y largo plazo, así como en los lotes resultantes de nuevos desarrollos no se considerará la aplicación de tasas correspondientes a baldíos urbanizados, hasta en tanto no se dé plazo de ocupación de la reserva o la primera transmisión de propiedad en el caso de nuevos desarrollos;

- II. Impuestos o contribuciones sobre el aumento del valor de los inmuebles como la captura, administración y distribución de plusvalías, en especial las derivadas de la zonificación que otorga distintas potencialidades de uso y aprovechamiento urbano, así como de la construcción de obras o la prestación de servicios públicos;

- III. Contribuciones de mejoras por obras públicas u otras figuras tributarias relacionadas con la ejecución y financiamiento de las obras, acciones o servicios públicos;
- IV. Asociaciones o aportaciones fiduciarias para la administración de aprovechamientos inmobiliarios en Centros de Población y zonas metropolitanas, para baldíos urbanos o ampliar las áreas urbanizadas, integrando las aportaciones de propietarios, gobiernos, inversionistas y ofreciendo alternativas de desarrollo para largo plazo, y
- V. Otros mecanismos financieros regulados por la legislación en la materia.

Artículo 160. Las acciones de construcción de vivienda social deberán considerar un diseño de ampliación o mejoramiento progresivo en favor de sus usuarios.

El Gobierno del Estado y los Municipios podrán establecer subsidios, condonaciones o reducciones en el pago de los impuestos, derechos, contribuciones de mejoras, productos y aprovechamientos correspondientes a los diversos trámites y gestiones relacionados con la construcción y comercialización de vivienda social y la producción social de vivienda a que se refiere la Ley del Vivienda del Estado de Quintana Roo.

Artículo 161. Cuando se trate de acciones urbanísticas de vivienda social y la producción social de vivienda a que se refiere el artículo anterior, el Gobierno del Estado otorgará un subsidio del cien por ciento en los derechos a que se refiere la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, que se causen con motivo de:

- I. La expedición de las Constancias de Compatibilidad Territorial;
- II. Los servicios de análisis, calificación e inscripción de documentos que brinda el Registro Público, correspondientes a las transmisiones de las áreas de cesión para destinos, así como de propiedad de las viviendas a favor de sus beneficiarios;
- III. Los derechos de conexión por concepto de agua potable y alcantarillado.

Para las acciones de vivienda a que se refiere este artículo, la Secretaría promoverá ante los Municipios, que si así lo decidan, apliquen el subsidio, reducción o condonación de los derechos por expedición de licencias de construcción, uso del suelo, constancias, alineamiento y número oficial de su competencia.

En caso de que los subsidios otorgados no se destinen efectivamente a la población objetivo, la malversación o uso indebido de dichos subsidios o recursos se considerará como defraudación fiscal y se castigará conforme dispongan las leyes fiscales y el presente ordenamiento.

El concepto y monto de los subsidios otorgados deberá identificarse en los contratos de transmisión individual de las viviendas e informarse fehacientemente a sus beneficiarios.

Los notarios y registradores, en los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda social en que intervengan y en los cuales se apliquen los subsidios a que se refiere este artículo, deberán asegurarse que los valores de venta no rebasen los montos autorizados para el tipo de acción habitacional de que se trate. En caso de atestiguar desviaciones se negará el otorgamiento de escrituras o de inscripción y lo notificarán a la Secretaría y a las autoridades fiscales competentes.

Sección Tercera. Del Desarrollo institucional.

Artículo 162. Los gobiernos, estatal y municipales promoverán programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta ley.

Se promoverá: la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

Artículo 163. La Secretaría establecerá los lineamientos para la participación de especialistas que coadyuven y tengan una función responsable en el proceso de evaluación del impacto territorial, así como en otros temas para el cumplimiento y aplicación del presente ordenamiento.

Igualmente, en los términos de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Quintana Roo, se impulsarán programas y apoyos para mejorar la administración y gestión estatal y municipal del desarrollo urbano, que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

Título Duodécimo. De las Bases Generales para la Ejecución de Acciones Urbanísticas. Capítulo Primero. De las Acciones Urbanísticas.

Artículo 164. Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad ante autoridad distinta a la judicial. En el Estado se reconocen las figuras de perito responsable de obra, corresponsables en materia de urbanismo, estructuras, instalaciones, instalaciones especiales, proyecto arquitectónico, constructor y director de obra, así como peritos ambientales, quienes tendrán a su cargo por sí o solidariamente, según medie en los contratos respectivos, la responsabilidad, autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos, así como el cumplimiento de las medidas de mitigación o compensación de los impactos ambientales y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad, serán responsables de que las solicitudes y expedientes integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes, ni prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Artículo 165. Las autoridades competentes en la aplicación de esta ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

Las autoridades competentes en sus relaciones con los particulares, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en esta ley y sus disposiciones reglamentarias, y tendrán la obligación de otorgarlas si el interesado cumple con las normas aplicables e integra dichos requisitos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;
- II. Solicitar la comparecencia de éstos, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;
- III. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, solo en aquellos casos previstos en ésta u otras leyes;
- IV. Hacer del conocimiento de éstos, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;
- V. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;
- VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;
- VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;

- VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en ésta u otras leyes, siempre que acrediten su interés jurídico;
- IX. Tratar con respeto a los particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones;
- X. Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen, así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceros, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la Ley, y
- XI. Resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

Artículo 166. Las autorizaciones, licencias o permisos a que se refiere esta ley, se ajustarán a lo siguiente:

- I. Las autoridades estatales y municipales deberán hacer públicos todos los requisitos y costos o derechos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho, las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;
- V. Deberá considerar expresamente la aplicación de positivas y negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre los servidores públicos;
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan;
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución;
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones, y
- IX. La simplificación de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura de telecomunicaciones, en los

términos del artículo 147 de Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidas en esta ley y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 167. Las constancias, certificaciones, autorizaciones, licencias y permisos, que establece esta ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- I. Las zonas, áreas y predios en que lo permitan los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- II. Los diferentes tipos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o edificación de que se trate;
- III. Los índices de densidad de población y de construcción;
- IV. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de Impacto Territorial o Ambiental, en su caso;
- V. La organización y control de la estructura vial, del tránsito, los estacionamientos y del sistema de transporte;
- VI. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;
- VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes;
- VIII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;
- IX. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes y de los proyectos autorizados;
- X. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano o, en su caso, garantizar que se efectúen las obras de prevención necesarias;
- XI. La densificación demográfica del área urbana para la optimización del equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes, así como para la salvaguarda de la dignidad del ser humano y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos;
- XII. El contexto urbano, la protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas, así como las características de las fachadas y alturas de las construcciones;

- XIII. La dirección de los vientos dominantes y el asoleamiento;
- XIV. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población;
- XV. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas;
- XVI. La imagen urbana;
- XVII. La protección del patrimonio cultural y natural del Estado;
- XVIII. La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;
- XIX. La prevención y atención de las emergencias urbanas;
- XX. La gestión integral de riesgos;
- XXI. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos, y
- XXII. Otras disposiciones de los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Artículo 168. Para realizar una acción urbanística, en complemento a las autorizaciones municipales, se deberá contar con:

- I. En su caso, la autorización de impacto ambiental que expida la autoridad federal o estatal competente, conforme a la legislación ambiental y demás disposiciones aplicables;
- II. La Constancia de Compatibilidad Territorial que expida la Secretaría, en los supuestos y términos que establece esta ley, para la obtención de la terminación de obra;
- III. El Estudio de Riesgo autorizado por la autoridad competente, en los casos a que se refieren los artículos 102 y 103 de esta ley, y
- IV. Cuando sean solicitadas con la finalidad de establecer instalaciones, realizar construcciones u obras en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeropuertos civiles, dentro de las zonas de protección de los mismos, presentar la opinión favorable emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil.

Las autorizaciones y demás documentos a que se refiere este artículo, deberán estar vigentes conforme a las normas que regulan su expedición a la fecha de presentación de la solicitud.

En caso de que el predio de que se trate no esté al corriente en el pago del impuesto predial, la autoridad no dará trámite a las solicitud correspondiente.

Artículo 169. La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando el particular viole o incumpla las condiciones fijadas en la autorización o cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

Capítulo Segundo. De los Conjuntos Urbanos.

Artículo 170. Los conjuntos urbanos, cualquiera que sea su régimen de propiedad, estarán sujetos a las normas, tipos, restricciones y obligaciones aplicables a los fraccionamientos, exceptuando lo relativo a la cesión de las vialidades públicas. Dichos conjuntos podrán ser de tipo horizontal, vertical o mixto.

Artículo 171. Las normas básicas para los conjuntos urbanos son las siguientes:

- I. Con relación a las áreas de cesión para destinos, deberá sujetarse a lo establecido en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo;
- II. El diseño deberá sujetarse a las normas y disposiciones en materia de accesibilidad universal y perspectiva de género que incluye a mujeres y niños;
- III. En el régimen jurídico del conjunto urbano de que se trate, deberá establecerse el derecho de acceso al personal adscrito a las dependencias y entidades públicas para el cumplimiento de sus funciones;
- IV. Respetar la continuidad de las vialidades primarias y secundarias de la estructura urbana del centro de población, y demás disposiciones para el espacio público, el equipamiento urbano y la movilidad no motorizada, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- V. Disponer de un proyecto que respete las vialidades regionales y primarias establecidas en los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como que ofrezca soluciones viales de accesos y salidas aprobado por el Municipio;
- VI. Acatar lo establecido en las leyes y normas aplicables en materia de cambio climático, resiliencia y prevención de riesgo a los asentamientos humanos, y
- VII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción, imagen urbana, uso y mantenimiento de los conjuntos urbanos, establecidas en esta ley y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el ayuntamiento o la autoridad competente.

Los espacios mínimos aplicables en los conjuntos urbanos de vivienda social, serán determinados en los reglamentos de construcción municipales, considerando los elementos básicos en materia de derechos humanos y bienestar social.

Las agrupaciones ciudadanas que se constituyan al interior de conjuntos urbanos o condominios, tales como comités o asambleas de vecinos, consejos de administración y otros similares, no sustituyen o suplen las funciones y atribuciones de la autoridad; por lo tanto, no tendrán poder ni facultades para impedir, prohibir o modificar las determinaciones de la autoridad competente.

Los reglamentos de convivencia vecinal o similares de las organizaciones ciudadanas a que se refiere el párrafo anterior no tienen preeminencia ni sustituyen las normas legales aplicables.

Artículo 172. La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un conjunto urbano de cualquier tipo, serán responsables del cumplimiento de las autorizaciones concedidas, así como de las normas aplicables.

Capítulo Tercero. De los Fraccionamientos.

Artículo 173. Los fraccionamientos de acuerdo a su tipo de ejecución, podrán ser:

- I. De Urbanización Terminada. Son aquellos en los que el propietario o promotor del fraccionamiento, deberá llevar a cabo la totalidad de las obras de urbanización establecidas en esta ley y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, según el tipo de fraccionamiento de que se trate, dentro del plazo que técnicamente resulte necesario, contado a partir de la fecha de su autorización; y
- II. De Urbanización Progresiva. Son aquellos en que el Gobierno del Estado tiene la disposición o propiedad de la tierra y la dirección en su ejecución. Los usuarios o beneficiarios por su parte, están obligados a realizar las obras completas de infraestructura, drenaje, agua potable y energía eléctrica por porciones o partes de un área o predio comprendidos en un proyecto, conforme a los plazos y condiciones que fije la autoridad respectiva.

Artículo 174. Las normas aplicables a los diferentes tipos de fraccionamientos en sus diferentes temas y componentes deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, sus disposiciones reglamentarias, los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y a las autorizaciones respectivas.

Dicha Ley establecerá las normas técnicas aplicables al diseño, proyecto, obras de urbanización, áreas de cesión para destinos, ejecución de obras, entrega y recepción a los municipios, autorización de ventas y constitución de garantías, entre otros elementos de verificación y control de los fraccionamientos. Igualmente

contendrá las normas relativas a los procedimientos de autorización de las distintas acciones urbanísticas según se trate.

Artículo 175. Las áreas cedidas por el propietario o promotor a título gratuito en favor de los Ayuntamientos, o al Gobierno del Estado, en cumplimiento de lo dispuesto por Ley de la materia, serán del dominio público y únicamente podrán aprovecharse en equipamientos, espacios públicos y áreas verdes, conforme a lo que dispongan los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Queda prohibido a los Ayuntamientos el ejercer cualquier acto de enajenación de las áreas de cesión para destinos.

Para el caso de conjuntos urbanos turísticos o desarrollos verticales, que no requieran de equipamientos públicos porque éstos encuentran una cobertura suficiente conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, o porque se encuentran ubicados en áreas alejadas de los Centros de Población donde no se requieren, los propietarios o promotores podrán cumplir sus obligaciones de cesión para destinos, mediante el pago equivalente al valor comercial de las superficies de que se trate.

Los recursos que se generen deberán aportarse al Fondo para el Espacio Público y la Sustentabilidad, mismo que tendrá por objeto el adquirir, construir o rehabilitar equipamiento urbano y espacios públicos, así como para acciones en materia de seguridad y mejoramiento de los servicios públicos en el Municipio.

El incumplimiento de esta disposición por los servidores públicos será sancionada conforme lo dispone el Título Décimo Tercero de esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

El Reglamento de esta ley, definirá las reglas para constitución y operación del Fondo a que alude este artículo, considerando la participación del Gobierno del Estado y los Municipios.

Capítulo Cuarto. De las Construcciones.

Artículo 176. Las obras de construcción, restauración, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición en el Estado, se sujetarán a las disposiciones de esta ley y demás ordenamientos aplicables.

Los requisitos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto serán las que determinen las normas técnicas y demás disposiciones municipales aplicables.

Artículo 177. Toda obra de construcción, restauración, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de edificaciones, pública o privada, rural o urbana, requerirá de autorización o licencia previamente expedida por la autoridad municipal

competente, de conformidad con esta ley, el reglamento de la materia, las normas técnicas para la construcción y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 178. La licencia de construcción es el documento expedido por las autoridades competentes, por medio del cual se autoriza a los propietarios o poseedores de un predio para construir, restaurar, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

Este documento será indispensable para el inicio y ejecución de la construcción de cualquier obra o edificación. La falta de este documento en el inicio y ejecución de la construcción, conllevará en su caso, la aplicación de sanciones administrativas, económicas, civiles, penales según sea el caso.

Artículo 179. Se requerirá de autorización previa de la autoridad municipal competente, independientemente de la licencia de construcción, para:

- I. Realizar obras, modificaciones y reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, construcciones provisionales, postería o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública o de conexión a las redes de infraestructura y servicios públicos;
- V. Colocación o instalación de anuncios visibles desde la vía pública, ya sea adosados o montados sobre construcciones ya existentes, o que empleen estructuras independientes para su soporte, ya sea en espacios libres de terrenos o montados sobre construcciones ya existentes.
- VI. Realizar obras o instalaciones en inmuebles que colinden con líneas de energía eléctrica, gasoductos, oleoductos, vías de comunicación, cauces de aguas, entre otras a juicio de la autoridad competente, y
- VI. Proyecto general de edificación para constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de bienes inmuebles.

Artículo 180. En las construcciones destinadas a comercio, servicios, salud, educación y cultura, recreación y deportes y en general los equipamientos, así como en las banquetas en las vías públicas y demás áreas del espacio público, deberán contemplar los elementos necesarios y suficientes para la circulación peatonal de personas con discapacidad, así como lugares especiales en los estacionamientos y demás disposiciones para la accesibilidad universal y la perspectiva de género que incluye a mujeres y niños, conforme a las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones que rigen en esta materia en el Estado.

Artículo 181. No se autorizará el uso de las vías públicas para:

- I. Aumentar el área de un predio o de una construcción, en ninguno de sus niveles;
- II. Conducir líquidos por su superficie, a menos que a juicio de la autoridad competente se justifique y no se altere el orden público, se afecte el interés general o se deteriore el medio ambiente;
- III. Instalar talleres o centros de trabajo o almacenamiento, incluyendo la reparación de vehículos, maquinarias, equipos y su resguardo;
- IV. La colocación temporal o permanente de avisos o anuncios que obstruyan el tránsito de vehículos o peatones u obstruyan total o parcialmente la señalización vial o la nomenclatura urbana;
- V. La circulación sobre las vías públicas pavimentadas de vehículos que carezcan de neumáticos, y
- VI. Aquellos otros fines que se consideren contrarios al interés público.

Artículo 182. Las edificaciones, de acuerdo con su tipo y ubicación, deberán contar con espacios para el estacionamiento de vehículos, conforme lo dispongan los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y las normas reglamentarias aplicables.

Artículo 183. Los propietarios y poseedores de las edificaciones y predios deben conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y adoptar las medidas conducentes, a fin de evitar riesgos para la integridad personal de los vecinos y su patrimonio. De igual manera están obligados a participar en la conservación, limpieza y buen mantenimiento general del espacio público situado en frente a sus propiedades.

Artículo 184. En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos y construcciones, se requerirá de la intervención de peritos responsables de obra y sus corresponsables, así como peritos ambientales, en los términos de esta ley, la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 185. Para los efectos de esta ley, los peritos y los corresponsables otorgan su responsiva para:

- I. Suscribir una solicitud de licencia de construcción o de una acción urbanística, cuya ejecución lo requiera o vaya a realizarse directamente por él o cuando supervise obras a realizarse por otras persona físicas o morales;
- II. Suscribir un estudio de impacto territorial;
- III. Suscribir un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;

- IV. Suscribir una constancia de seguridad estructural;
- V. Suscribir el visto bueno de seguridad y operación de una obra, y
- VI. Suscribir documento que indique la aplicación de las medidas de mitigación o compensación en materia de impacto territorial y ambiental.

Artículo 186. Son obligaciones del propietario o promotor, para lo cual deberá auxiliarse de un Perito Responsable, el realizar las siguientes acciones:

- I. Vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere esta ley;
- II. Contar con los corresponsables en los casos que esta ley y los reglamentos establecen;
- III. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta ley. El Perito Responsable, en caso de observar que no son atendidas por el promotor o propietario, deberá de notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que ésta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por este ordenamiento;
- IV. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;
- V. Planear y supervisar las medidas de mitigación o compensación;
- VI. Llevar una bitácora de obra foliada y encuadernada;
- VII. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los corresponsables y de los residentes correspondientes;
- VIII. Una vez concluida la obra, realizará los trámites correspondientes a los procedimientos de terminación de la misma, conforme al reglamento municipal correspondiente y entregará al propietario toda la documentación relativa a la obra entre otros los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y las memorias de cálculo, y
- IX. En los casos de que no exista reglamentos municipales, se remitirá en forma supletoria a la Ley en la materia.

Artículo 187. Los corresponsables de obra son los profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto u obra y que por ello puede responsabilizarse junto con el Perito responsable, cuando por las características, complejidad o el tamaño lo requiera.

**Título Décimo Tercero.
Del Control del Desarrollo Urbano.
Capítulo Primero.**

Del Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 188. Se crea el Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, a cargo de la Secretaría, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir información estatal en la materia, estará disponible para su consulta y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

El Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda integrará la información e indicadores relacionados con los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, con los temas relacionados con las áreas metropolitanas, así como las acciones, obras e inversiones en la materia.

Se incorporarán al citado Sistema Estatal, los informes y documentos relevantes derivados de los nuevos desarrollos, actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, realizados en el país y el Estado por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

Las personas físicas o morales que realicen acciones urbanísticas de crecimiento urbano estarán obligadas, en los términos de las disposiciones reglamentarias en la materia, a proporcionar la información que permita la actualización del Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 189. Los gobiernos, estatal y municipales, promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, constituidos como redes de información, con la participación plural de la sociedad y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los problemas de las ciudades y los nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública.

Artículo 190. Los observatorios urbanos tendrán a su cargo las tareas de analizar, estudiar y difundir de manera sistemática y periódica, a través de indicadores y mediante sistemas de información geográfica, la relativa a:

- I. Los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- II. Las certificaciones, dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;
- III. Los avances en la aplicación de los instrumentos de planeación a que se refiere este artículo;

- IV. Los proyectos estratégicos y los avances de la inversión pública para el desarrollo urbano;
- V. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos y metropolitanos de la entidad y de cada Municipio, y
- VI. Los diagnósticos, estudios e investigaciones, que el propio Observatorio Urbano realice para medir la operatividad, eficiencia, resultados y efectos en la aplicación de las diferentes políticas públicas.

Artículo 191. Los gobiernos estatal y municipales, para apoyar el funcionamiento de los observatorios deberán:

- I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;
- III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el Desarrollo Urbano y el ordenamiento del territorio, y
- VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública electrónica de los sistemas de información.

Capítulo Segundo.

De los Efectos y Controles del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano.

Artículo 192. El ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los Centros de Población, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Artículo 193. Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los municipios, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley. Sin este requisito, la autoridad competente no podrá otorgar las autorizaciones presupuestales o de financiamiento y administrativas para efectuarlas.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, las solicitudes presupuestales deberán incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate, con fundamento en los objetivos y metas de los programas mencionados.

El Gobierno del Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales y paramunicipales deberán prever en sus presupuestos, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos para atender las necesidades de la planeación y operación del desarrollo urbano, de zonas metropolitanas y áreas conurbadas, así como para cumplir sus responsabilidades y funciones en la materia.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de las leyes en materia de responsabilidad de servidores públicos.

Artículo 194. Sólo podrán expedirse constancias, certificaciones, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, cuando las solicitudes estén de acuerdo con los mismos. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho y no surtirán efecto legal alguno.

En ningún caso se autorizarán acciones urbanísticas que contravengan las provisiones, reservas, usos y destinos que se contemplen en esta ley, en su reglamentación, en los programas municipales y en los demás ordenamientos aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

Artículo 195. La vigencia de las autorizaciones urbanísticas a que se refiere este ordenamiento se ajustará a lo siguiente:

- I. Las Constancias de Zonificación y de Compatibilidad Territorial tendrán una vigencia indefinida, a menos que cambien los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en cuyo caso quedarán sin efecto y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones;

Una vez concretado el uso o edificación del predio de que se trate y no se pretenda modificar o cambiar el uso o aprovechamiento autorizado, no serán exigibles las constancias a que se refiere esta fracción;

- II. Las autorizaciones de fraccionamientos, conjuntos urbanos o condominios, serán definitivas y con vigencia indefinida, una vez que se otorgue la escritura pública donde se hagan constar las cesiones para destinos y el proyecto de urbanización, fraccionamiento o construcción correspondientes;

- III. Las autorizaciones de subdivisión, parcelación, fusión o relotificación tendrán vigencia de un año, a menos de que se haya otorgado la escritura pública donde se hagan constar la acción urbanística de que se trate, en cuyo caso serán definitivas y de vigencia indefinida, y
- IV. Las autorizaciones y licencias de construcción, restauración, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción tendrán vigencia proporcional a la complejidad y tamaño de las obras que supongan, pero su vigencia no podrán exceder un plazo de dos años.

Los documentos donde se consignen las constancias, licencias o autorizaciones deberán expresar su plazo de vigencia, de acuerdo a lo indicado en este artículo.

Artículo 196. Cuando los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley determinen polígonos de salvaguarda y zonas de riesgo, los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, en las circunstancias que los propios programas señalen. Una vez aprobados y publicados, las autoridades y particulares quedarán obligados a cumplirlos.

Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios comprendidos en dichas áreas o polígonos deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el gobierno municipal o con el Gobierno del Estado.

En caso de que exista violación e incumplimiento por parte de sus propietarios o poseedores, se aplicarán los procedimientos previstos en la legislación aplicable.

Artículo 197. Las autoridades que expidan instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley y no gestionen su publicación e inscripción en el Registro Público; así como los servidores públicos que se abstengan de llevar a cabo dichos actos o las realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

No podrá inscribirse en el Registro Público ningún acto, convenio, contrato o afectación que no se ajuste a lo dispuesto en la presente ley, así como a los programas y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes, aplicables en la materia.

Artículo 198. Los notarios, registradores y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos relacionados con el uso, aprovechamiento, transmisión o gravamen de bienes inmuebles, previa comprobación de la existencia de la Constancia de Compatibilidad Territorial, así como de las autorizaciones municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en esta ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las

obligaciones de respetar los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable.

Los jueces, al emitir sus resoluciones y sentencias, no validarán actos que permitan la partición o subdivisión de la propiedad o la incorporación de suelo al desarrollo urbano sin cubrir la normatividad y requisitos a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 199. No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta ley. En igual sentido, no surtirán efectos las constancias, certificaciones, permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley de esta ley.

Capítulo Tercero. De la Supervisión, Inspección y Vigilancia.

Artículo 200. La Secretaría y los Municipios, en la esfera de su competencia y en todo tiempo, verificarán y vigilarán que la ejecución de las diversas acciones urbanísticas en el Estado, se ajusten a lo dispuesto por esta ley.

Las dependencias de la Administración Pública Estatal podrán auxiliar y apoyar a la Secretaría en las funciones de verificación a que se refiere este Capítulo.

Artículo 201. Las autoridades para la efectiva aplicación y cumplimiento de esta ley, deberán:

- I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, las denuncias, quejas y demandas de la ciudadanía por la inobservancia de la legislación, normas y reglamentos y autorizaciones o licencias de desarrollo urbano a que se refiere este ordenamiento, y darle el seguimiento correspondiente;
- II. Brindar servicios gratuitos de información a los ciudadanos, que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos al cumplimiento y aplicación de la presente Ley, así como de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- III. Capacitar y profesionalizar a los servidores públicos encargados de ejercer las funciones administrativas a que se refiere esta ley;
- IV. Realizar las acciones necesarias para la defensa de la integridad de los bienes de su patrimonio;
- V. Aplicar las medidas de seguridad determinadas en la presente Ley, en los casos en que se presuman violaciones a la normatividad urbana vigente;
- VI. Informar a la autoridad que corresponda, de irregularidades al cumplimiento de esta ley o de otros ordenamientos legales, cuando el asunto no sea de su

competencia, así como solicitar que se inicien los procedimientos administrativos de aplicación y ejecución de sanciones;

- VII. Denunciar ante el Ministerio Público, los actos y hechos que puedan constituir delitos y contravengan las disposiciones en materia de desarrollo urbano;
- VIII. Emitir recomendaciones y sugerencias a otras autoridades tendientes a mejorar los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como para procurar su cumplimiento;
- IX. Acordar o solicitar a la autoridad competente la revocación y cancelación de las licencias, certificados, autorizaciones y registros, cuando sean otorgadas en contra de lo prescrito por las disposiciones jurídicas en materia ambiental, del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, o cuando se trasgredan dichas disposiciones;
- X. Llevar a cabo conforme a lo dispuesto en esta ley, investigaciones de oficio, respecto del cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ordenamiento territorial, así como de hechos que generen o puedan producir desequilibrios urbanos, daños o deterioro grave a los sistemas urbanos o sus elementos;
- XI. Utilizar los medios y mecanismos a que se refiere la Ley de Justicia Alternativa del Estado en todos los casos que proceda;
- XII. En el supuesto de que no se atiendan sus recomendaciones, podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso, aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de las disposiciones jurídicas aplicables, y
- XIII. Solicitar a otras autoridades la información relativa a la expedición, cumplimiento y aplicación de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Capítulo Cuarto.

De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones.

Artículo 202. La Secretaría y los Municipios, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de esta ley, sus normas reglamentarias y demás disposiciones aplicables; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

Las acciones a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por lo dispuesto en el Código de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo.

Artículo 203. Se consideran medidas de seguridad, la adopción y ejecución de disposiciones que, con apoyo en esta ley y sus disposiciones reglamentarias, dicten

las autoridades competentes encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones, tanto públicas como privadas.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Para los efectos de esta ley, se considerarán como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;
- VII. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios sobre cualquier actividad realizada irregularmente;
- VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;
- IX. La inmovilización y aseguramiento de objetos y de materiales;
- X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras o de edificaciones, y
- XI. Cualquier medida que tienda a lograr los fines expresados en el presente artículo y las demás que señalen otras leyes y reglamentos.

Artículo 204. Se considera infracción a la violación de cualquiera de las disposiciones establecidas en esta ley, la cual será sancionada de acuerdo con lo establecido en este ordenamiento.

La persona que ejecute cualquier acción urbanística sin que previamente hayan sido autorizadas por la autoridad competente, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé esta ley.

Artículo 205. Las sanciones administrativas consisten en:

- I. La suspensión permanente de los trabajos;
- II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;

- III. La demolición o retiro parcial o total de escombros;
- IV. La reconstrucción de obras o instalaciones;
- V. La suspensión y demolición de instalaciones, construcciones, obras o actividades;
- VI. Multa equivalente a diez veces la Unidad de Medida y Actualización; hasta el equivalente al veinticinco por ciento del valor comercial de la inmueble y obra de que se trate;
- VII. La imposición de medidas para minimizar, compensar o restaurar los efectos negativos que produzcan las acciones urbanísticas de que se trate, en el territorio o en los asentamientos humanos;
- VIII. La revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias otorgadas;
- IX. La cancelación del registro de perito responsable y corresponsable de obra;
- X. El retiro de los anuncios y sus estructuras;
- XI. La prohibición de realizar determinados actos u obras, y
- XII. Arresto hasta por treinta y seis horas.

Artículo 206. La Secretaría y los Municipios, al tener conocimiento y verificar la ejecución de acciones urbanísticas no autorizadas, ordenarán la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

Artículo 207. A quienes incurran en infracción la presente Ley, le serán aplicables las siguientes sanciones:

- I. A quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, lo hagan con falsedad o fuera del tiempo que se les hubiere concedido al efecto, se les impondrá una sanción equivalente al importe de diez a quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización;
- II. A los que den un uso o aprovechamiento urbano a un terreno o alguna edificación, sin la autorización correspondiente, o les den un uso distinto del autorizado, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización;
- III. A quienes realicen una acción urbanística sin la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente al importe de diez

veces la Unidad de Medida y Actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;

- IV. A quienes levanten muros en vías públicas o realicen instalaciones sin permiso que impidan o limiten el acceso de personas y vehículos a fraccionamientos se les aplicará una sanción equivalente al importe de diez a mil veces la Unidad de Medida y Actualización y, sin perjuicio de realizar las demoliciones o retiro de las instalaciones;
- V. A quienes realicen una acción urbanística sin cumplir con el diseño, normas y especificaciones del proyecto autorizado, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;
- VI. A quienes no acaten la orden de suspender una acción urbanística, se les aplicará una sanción equivalente al importe de diez a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;
- VII. A quienes realicen la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin contar con la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien veces la Unidad de Medida y Actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;
- VIII. A quienes en cualquier forma obstaculicen o impidan la supervisión de una acción urbanística, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;
- IX. A quienes habiendo efectuado obras sin ajustarse al diseño y especificaciones del proyecto autorizado, no realicen los cambios o modificaciones ordenados por la autoridad competente en el plazo que al efecto se les haya concedido, se les aplicará una sanción equivalente al importe de doscientas a mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;
- X. Al propietario de un conjunto urbano, fraccionamiento o condominio que sin contar con la autorización correspondiente, celebre cualquier acto jurídico o incurra en acciones u omisiones que mediata o inmediatamente, transmitan la propiedad o posesión de lotes de terreno, se les aplicará una sanción equivalente al monto total de las operaciones efectuadas y de no existir obras de urbanización, además se hará acreedor a una sanción equivalente de cien a mil veces la Unidad de Medida y Actualización;
- XI. Al promotor de un conjunto urbano, fraccionamiento o condominio que no cumpla con lo ofrecido en la publicidad de que haya sido autorizado, se le

aplicará una sanción equivalente al importe de cien a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización;

XII. A quienes no respeten la transmisión de las áreas de cesión para destinos en los términos de esta ley y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, se les aplicará una sanción equivalente al costo del quince por ciento de la superficie lotificada vendible, de acuerdo con el precio por metro cuadrado promedio al que se hayan enajenado los lotes, sin perjuicio de ceder la parte faltante al Municipio, y

XIII. A quienes no respeten el destino de superficies para áreas verdes en los términos de esta ley, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cincuenta a mil veces la Unidad de Medida y Actualización Mensual, sin perjuicio de destinar obligatoriamente la superficie correspondiente a tal fin.

Artículo 208. Las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se podrán duplicar para el caso de reincidencia o rebeldía del infractor.

Artículo 209. En aquellos casos en que no se establezca sanción específica por contravención a alguna de las disposiciones de esta ley o sus disposiciones reglamentarias, se aplicará una multa de cien a cinco mil veces la Unidad de Medida y Actualización, al momento de cometerse la infracción.

Artículo 210. Servirá de base para la cuantificación de las sanciones a que se refiere este capítulo, la Unidad de Medida y Actualización vigente, al momento de cometerse la infracción.

Para la imposición de las sanciones a que se refiere este Capítulo se deberá tomar en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones económicas del infractor;
- III. La reincidencia o reiterada desobediencia, si la hubiera;
- IV. La intencionalidad o negligencia del infractor; y
- V. El beneficio obtenido por el infractor, por los actos que motiven la sanción.

Artículo 211. Las multas que se impongan por concepto de violación a lo previsto en la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias, podrán ser sustituidas por inversiones que tengan por objeto evitar mayores daños o atenuar lo que se hubiesen cometido, así como la aportación de bienes en especie que contribuyan a reparar el daño cometido o la prestación de mejores servicios por parte de la autoridad, siempre y cuando se garanticen las obligaciones a que se sujetará el infractor.

La sustitución a que se refiere este artículo, sólo procederá previa solicitud escrita del infractor y una vez que se haya celebrado el convenio correspondiente con la autoridad que impuso la multa.

En todo caso la autoridad correspondiente, deberá justificar plenamente su decisión.

Artículo 212. Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor.

Artículo 213. En caso de incumplimiento con las medidas de seguridad o con las sanciones impuestas, la Secretaría y los Municipios podrán hacer cumplir sus determinaciones, con los siguientes medios de apremio:

- I. Apercibimiento;
- II. Multa de treinta a cien veces la Unidad de Medida y Actualización vigente en el momento y lugar en que se realizó o se omitió realizar la conducta que motivó el medio de apremio.
- III. Auxilio de la fuerza pública, y
- IV. Arresto hasta de treinta y seis horas.

Artículo 214. Los servidores públicos que expidan constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos, licencias, documentos, contratos y convenios que contravengan esta ley y otras disposiciones aplicables; los que faltaren a la obligación de guardar el secreto respecto de los documentos y datos de que conozcan en virtud de funciones derivadas de la misma, revelando asuntos confidenciales, o los que se aprovechen de ellos o exijan para su beneficio cualquier prestación pecuniaria o de otra índole a cambio de los servicios que por ley deben prestar, serán sancionados con multa de cincuenta a mil veces la Unidad de Medida y Actualización y con la separación del cargo, lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se les apliquen de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Los servidores públicos del Estado y los Municipios deberán abstenerse de prestar servicios profesionales independientes, en las materias que regula el presente ordenamiento, la contravención de esta disposición será sancionada en términos de lo que disponga la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Artículo 215. Los empleados del Registro Público y de las unidades municipales catastrales y, en general, los servidores públicos investidos de fe pública que den trámite a documentos, contratos, escrituras o minutas que consignen operaciones que contravengan lo dispuesto en esta ley, serán sancionados con multa de uno a mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente.

En caso de reincidencia, se les separará en forma definitiva de su cargo. A los notarios y a los corredores públicos, se les aplicarán las sanciones que establezca la legislación que rige sus funciones.

Artículo 216. Las sanciones a que se refiere esta ley, se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

Artículo 217. Las autoridades o los particulares que propicien o permitan la ocupación irregular de áreas o predios o autoricen el asentamiento humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de salvaguarda en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad pública o de protección en derechos de vía o zonas federales, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

Capítulo Quinto. Del Recurso de Revisión.

Artículo 218. Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta ley, podrán ser impugnadas por los afectados mediante el recurso de revisión, en los términos que establece el Código de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo.

Capítulo Sexto. De la Denuncia Ciudadana.

Artículo 219. Toda persona tiene derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes, cuando se estén llevando a cabo acciones urbanísticas que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los programas en la materia.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, y deberán resolver lo conducente en un término no mayor de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

Artículo 220. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

Artículo 221. El Gobierno del Estado y los Municipios promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, cámaras, colegios de profesionales y demás ciudadanos, en el cumplimiento y ejecución de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Artículo 222. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos a los asentamientos humanos, al ordenamiento territorial o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación aplicable.

Cuando la infracción a las disposiciones de esta ley o a los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad estatal o municipal, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

Artículo Segundo. Se expide la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, para quedar en los siguientes términos:

**Título Primero.
Disposiciones Generales
Capítulo Único**

Artículo 1. Esta Ley es de orden público e interés social y de aplicación en todo el territorio del Estado de Quintana Roo, y tiene por objeto:

- I. Establecer las normas básicas para regular las acciones urbanísticas de fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, fraccionamiento y conjuntos urbanos en el Estado;
- II. Determinar las bases conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en esas materias, así como los mecanismos necesarios de concertación y coordinación;
- III. Fijar los procedimientos y requisitos a que se sujetará la solicitud y autorización de las diversas acciones urbanísticas materia de esta ley; y
- IV. Establecer las disposiciones y mecanismos de verificación, control y sanción de este ordenamiento.

Artículo 2. Las disposiciones de esta ley son obligatorias para las personas físicas o morales, públicas y privadas, que realicen o pretendan realizar o estén relacionadas con las acciones de fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, fraccionamiento o conjuntos urbanos en el territorio del Estado.

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

La ubicación de los nuevos desarrollos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, calles colectoras, calles locales y andadores, áreas de cesión para destinos, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas a lo dispuesto por esta ley, de conformidad al tipo de acción urbanística de que se trata. La autorización específica para cada caso se sujetará a los usos, destinos, reservas y previsiones derivadas de los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables.

Artículo 3. En la aplicación e interpretación de las disposiciones de esta ley, se deberán considerar los principios y normas establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

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

Artículo 4. Para los efectos de esta Ley, además de las definiciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, se entiende por:

- I. **Autosuficiencia:** Condición que adquiere un nuevo desarrollo al bastarse por sí mismo para la generación de recursos o disposición de residuos relacionados con la infraestructura urbana primaria o los servicios urbanos;
- II. **Infraestructura verde:** Los sistemas y redes de elementos bióticos y abióticos que contribuyen a la organización y distribución de servicios ambientales, y a la preservación y restauración del medio ambiente y del paisaje urbano, en los centros de población y su entorno, incluyendo aquellas ecotecnologías que ayuden al ahorro, captación, reúso o tratamiento de recursos;
- III. **Ley:** la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo;
- IV. **Municipalización:** Acto formal de entrega-recepción de obras, mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos en un nuevo desarrollo;
- V. **Nuevo Desarrollo:** Acción urbanística inmobiliaria que incorpora, recicla o densifica un predio de un centro de población o del territorio Municipal;

- VI. Obras de Infraestructura:** Las construcciones, ampliaciones o adecuaciones a los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos tales como vialidades o redes de agua potable, drenaje pluvial, energía eléctrica y alumbrado, incluyendo los espacios públicos, el equipamiento urbano y los elementos para la movilidad de las personas y, en su caso, las relativas a las telecomunicaciones, que permiten la conexión, enlace o integración de un nuevo desarrollo con la ciudad, teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes y el respeto al medio ambiente;
- VII. Obras de Urbanización:** Las construcciones de vialidades, redes de agua, drenaje, energía o alumbrado, espacio público, equipamiento urbano y los elementos para la movilidad no motorizada de las personas que un promotor o propietario realiza, al interior de un predio para habilitar, acondicionar y proveer de conexión, servicios e integración urbana a los nuevos desarrollos, teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes, así como el respeto al medio ambiente;
- VIII. Promotor:** Aquella persona física o moral que como propietario o con la autorización del mismo, solicita, promueve o realiza una acción urbanística;
- IX. Promotor Inmobiliario:** los prestadores de servicios en esa materia, a que se refiere la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- X. Proyecto:** El conjunto de planos, memorias y cálculos integrados en documentos específicos que expresan las características de un nuevo desarrollo, y obras complementarias, propuesto ante las Autoridades correspondientes;
- XI. Relotificación:** Al acto por el cual a dos o más lotes se le modifican las dimensiones o perímetros originalmente establecidos, sin que se incremente o disminuya el número de lotes;
- XII. Reconfiguración:** Acción urbanística inmobiliaria que otorga a las unidades de propiedad localizadas en un predio, una estructura o composición distinta en su administración o su geometría, incluyendo medidas, forma, superficie y colindancias;
- XIII. Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado;
- XIV. Servicios Urbanos:** Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la Autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;
- XV. Suelo o Superficie Comercializable:** aquella sobre la que el promotor o dueño del predio beneficiado por una acción urbanística tendrá derecho de venta o arrendamiento una vez que reciba la autorización respectiva;

- XVI. Superficie Neta:** superficie que se calcula deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas;
- XVII. Unidad de Aprovechamiento Exclusivo:** unidad básica de un conjunto urbano que resulta de su división en fracciones que pueden ser aprovechadas de manera independiente a las otras unidades y que se identifica solamente con una tipología.
- XVIII. Vinculación:** Acción urbanística por medio de la cual se relacionan dos áreas que pueden estar urbanizadas o en proceso de urbanización, estableciendo continuidad espacial y complementariedad funcional entre sus elementos.

Título Segundo.
Autoridades.
Capítulo I.
De las Autoridades Estatales.

Artículo 5. Corresponde al Gobierno del Estado:

- I. Emitir las Constancias de Compatibilidad Territorial en cualquiera de sus modalidades, en los términos de este ordenamiento y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado;
- II. En coordinación con los Municipios, publicar en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el catálogo de los perfiles profesionales, así como los requisitos homologados para ser perito responsable de obra o corresponsable;
- III. En coordinación con los Municipios y colegios de profesionales, capacitar a los peritos responsables de obra y corresponsables, que actúen en las materias de esta Ley;
- IV. Adoptar las previsiones necesarias para atender las consultas que realicen los Municipios y los particulares sobre la interpretación y aplicación de la Ley, así como proporcionar y difundir la información relacionada con la materia, para que ésta sea accesible al público de manera completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita, y
- V. Ejercer y aplicar los mecanismos de verificación y sanción administrativa en su ámbito de competencia.

Las atribuciones conferidas al Gobierno del Estado, se ejercerán a través de la Secretaría, excepto en los casos en que se indique lo contrario. Para tal efecto, la Secretaría se podrá apoyar en sus diversas dependencias, así como en sus órganos desconcentrados y descentralizados, en tanto que los estatutos orgánicos los faculten para ejercitar esas funciones.

Artículo 6. Corresponde a los Municipios:

- I. Emitir las Constancias de Usos del Suelo;
- II. Otorgar o negar las autorizaciones a las fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que pretendan realizarse en el territorio municipal;
- III. Aplicar, controlar y vigilar la zonificación y demás políticas y determinaciones establecidas en los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano en las autorizaciones que emitan;
- IV. Asegurar los mecanismos de información ciudadana, y el derecho de petición, en materia de esta Ley y en su ámbito de competencia;
- V. Facilitar a las personas físicas y morales interesadas el acceso a la información completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita, relacionada con cualquier procedimiento de su competencia, en materia de esta Ley;
- VI. En coordinación con la Secretaría, elaborar el catálogo de los perfiles profesionales, así como la capacitación de los peritos responsables y corresponsables de obra;
- VII. Registrar a los peritos responsables de obra que actúen en las materias de esta Ley;
- VIII. Considerar, cuantificar y prever el impacto a la Hacienda Municipal que tendrá la prestación de los servicios públicos a su cargo, así como la provisión de espacio público y equipamientos urbanos en los nuevos desarrollos;
- IX. Una vez municipalizados, brindar los servicios públicos a su cargo en los nuevos desarrollos;
- X. Celebrar convenios de asociación con otros Municipios cuando un nuevo desarrollo, sus diferentes etapas o las reservas territoriales para la expansión urbana futura, ocupen terreno de dos o más jurisdicciones municipales;
- XI. Coadyuvar con la Secretaría en la evaluación de la eficiencia de las disposiciones contenidas en esta Ley, y de las normas de ejecución que de ella deriven, entregándole la información que proceda;
- XII. Publicar en la página de internet del Ayuntamiento y notificar a las oficinas de correos y telégrafos, a los servicios de emergencia, a las instituciones públicas que realicen investigación estadística en el área y a los proveedores más importantes de cartografía para consulta pública de las modificaciones a la traza y nomenclatura, y

- XIII.** Implementar los mecanismos de control, vigilancia, verificación y sanción, en el ámbito de su competencia.

Las atribuciones conferidas a los Municipios se ejercerán por los Ayuntamientos, en los términos de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

Capítulo II.
De la Concertación y la Coordinación entre Autoridades Estatales y Municipales.

Artículo 7. La Secretaría y los Municipios estarán facultados para promover y celebrar convenios y acuerdos entre sí o con el Gobierno Federal, que les permitan concertar acuerdos y coordinarse en la prevención de impactos y adecuada regulación de los nuevos desarrollos.

El Estado y los Municipios podrán celebrar, conjunta o separadamente, convenios de concertación con los sectores social y privado que participen en su jurisdicción territorial y competencias.

Título Tercero.
Promotores
Capítulo I.
De los Promotores y la Promoción Inmobiliaria.

Artículo 8. Ejerce la promoción inmobiliaria aquella persona física o moral que participa en las acciones urbanísticas mediante la gestión y administración de los recursos financieros, técnicos y materiales para el diseño y ejecución de una acción urbanística.

Capítulo II.
De las Responsabilidades Derivadas de la Acción Urbanística.

Artículo 9. Todo propietario o promotor es responsable del diseño, ejecución y comercialización de la acción urbanística que promueva. Son responsables solidarios aquellos peritos responsables de obra y demás profesionistas, que hayan participado en la elaboración del proyecto, en su ejecución o supervisión, conforme a las funciones indicadas en esta Ley y los contratos celebrados con el promotor.

Artículo 10. El promotor, conforme a las autorizaciones y contratos celebrados, será responsable de la acción urbanística que promueva o respalde, así como de toda acción complementaria incluida en el proyecto o derivada del mismo. Esto contempla la constitución de fianzas, las obras de espacio público, conectividad y equipamiento urbano, la colaboración para las redes colectoras, la mitigación o reparación de daños a terceros y todas las demás que establezcan las leyes aplicables.

Artículo 11. El propietario o promotor, como solicitante de toda autorización de acción urbanística, es el responsable de elaborar y presentar todo proyecto de acción urbanística en tiempo y formas señaladas por esta Ley.

Artículo 12. Cuando el proyecto de acción urbanística, o sus obras de vinculación, adaptación o mitigación proyectadas, deban realizarse en más de una jurisdicción o ante más de una autoridad, el promotor deberá sujetarse a los procedimientos aplicables en cada una de ellas y obtener las autorizaciones respectivas correspondientes. La falta de la autorización de cualquiera de ellas impedirá que la acción urbanística se lleve a cabo incluso en aquellas donde sí se hubiere autorizado.

Título Cuarto.
Tipologías.
Capítulo I.
Acciones Urbanísticas de Reconfiguración Predial.

Artículo 13. Las acciones urbanísticas de reconfiguración predial se clasifican de la siguiente manera:

- I. Subdivisión;
- II. Parcelación;
- III. Fusión;
- IV. Relotificación;
- V. Fraccionamiento, y
- VI. Conjunto Urbano.

Artículo 14. Todas las acciones urbanísticas deberán ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y en los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Municipales, en los aspectos siguientes:

- I. Las zonas y usos en que se permitan;
- II. El lote tipo;
- III. Los índices de densidad de población;
- IV. La organización de los elementos de movilidad y de los espacios públicos y el equipamiento;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;
- VI. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en lotes considerados individualmente, así como las densidades totales;

- VII.** Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes, así como el respeto al medio ambiente, y
- VIII.** Las restricciones generales en materia de gestión integral de riesgos. Los nuevos desarrollos no se autorizarán donde se dañen o afecten zonas forestales, monumentos, sitios históricos, o el equilibrio de la densidad de población en los términos de los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Aplicables.

Capítulo II. Acciones Urbanísticas de Nuevos Desarrollos.

Artículo 15. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos se clasifican en:

- I. Habitacionales;
- II. Comerciales;
- III. Industriales;
- IV. Turísticos;
- V. Ecoturísticos;
- VI. Mixtos, y
- VII. Funerarios.

Artículo 16. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales se clasifican por su densidad y por el valor de los lotes o viviendas.

Por densidad, se clasifican en baja, media y alta, correspondiendo respectivamente a menos de veinticuatro viviendas por hectárea, de veinticuatro a sesenta viviendas por hectárea, y más de sesenta viviendas por hectárea respectivamente. Por el valor de los lotes o viviendas, se clasificará conforme a las normas federales aplicables.

En ningún caso podrán autorizarse conjuntos urbanos habitacionales para vivienda social mayores de noventa unidades individuales o de aprovechamiento exclusivo.

Artículo 17. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos comerciales se clasifican por el número de lotes por tamaño, grado de emisión de contaminación y por impacto vial.

Por tamaño de unidades de aprovechamiento exclusivo, se dividirán en pequeñas, medianas y grandes unidades. Por grado de contaminación, serán no contaminantes, de contaminación baja, cuando sus emisiones, ruido, saturación vial

y cualquier otra prevista en el proyecto, o al momento de la operación, no amenacen con acercarse al área a los límites de contaminación permitidos, media cuando sí lo hagan y alta cuando lo superen. Serán de impacto vial bajo cuando en el proyecto existan las previsiones para una movilidad basada en transporte público y vehículos no motorizados; de impacto vial medio cuando no existan tales medidas o se dirija primordialmente al automóvil, y de impacto alto cuando la localización y tipo de desarrollo incrementen el tránsito vehicular de la zona más allá de su capacidad de carga en hora pico.

Artículo 18. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos industriales se clasifican en industria ligera, media y pesada; atendiendo el tamaño del lote, la planta laboral, el tonelaje de las materias en su proceso, el grado de emisiones contaminantes y su impacto vial.

Artículo 19. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos turísticos se clasifican por su densidad en baja, media y alta, que corresponden respectivamente a menos de quince cuartos por hectárea, quince a cincuenta cuartos por hectárea, y más de cincuenta, respectivamente.

Artículo 20. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos ecoturísticos serán aquellos que tengan un uso predominante turístico, y tanto su infraestructura primaria, su infraestructura verde y el desempeño de sus establecimientos ostenten características técnicas y de operación acordes con la NMX-AA-171-SCFI-2014, relativa a los Requisitos y Especificaciones de Desempeño Ambiental de Establecimientos de Hospedaje o sus actualizaciones.

Por densidad, se clasifican en baja, media y alta, que corresponden respectivamente a un máximo de diez cuartos por hectárea, más de diez a treinta cuartos por hectárea, y más de treinta.

Artículo 21. Los nuevos desarrollos funerarios deberán ajustarse a las normas del Sector Salud en la materia.

Artículo 22. Los conjuntos urbanos de equipamiento se clasifican en las siguientes sub-tipologías:

- I. Educativo;
- II. Religioso;
- III. Cultural;
- IV. Deportivo;
- V. Salud, y
- VI. Administrativo, incluyendo edificios de seguridad y centros de readaptación social.

Título Quinto.
Normas Técnicas.
Capítulo I.

Características del Lote o de la Unidad de Aprovechamiento Exclusivo.

Artículo 23. Los lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de tipología habitacional tendrán las siguientes medidas mínimas:

- I. Los lotes unifamiliares de las categorías económica, popular y tradicional, tendrán un frente no menor a 6.0 metros, una superficie no menor a 108 metros cuadrados y un área libre mínima del 15%. Deberá dejar libre de construcciones al frente un mínimo de 2 metros con respecto del alineamiento como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;
- II. Los lotes unifamiliares de la categoría media, tendrán un frente no menor a 7.2 metros, una superficie no menor a 144 metros cuadrados y un área libre mínima del 20%. Deberá dejar libre de construcciones al frente 2.50 metros con respecto del alineamiento, como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción.
- III. Los lotes unifamiliares de las categorías residencial y residencial plus tendrán un frente no menor a 8 metros, una superficie no menor a 180 metros cuadrados y un área libre mínima del 25%. Deberá dejar libre de construcciones un frente mínimo de 4 metros, con respecto del alineamiento como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;
- IV. Los lotes unifamiliares rurales, serán destinados a habitación aun cuando podrán tener utilización agropecuaria, se ubicaran fuera de los centros de población, no podrán tener un frente menor a 20.0 metros y una superficie no menor a 600.0 metros cuadrados;
- V. Las unidades privativas o de aprovechamiento individual o exclusivo en conjuntos urbanos para vivienda unifamiliar no será inferior a lo que indican las fracciones anteriores;

En los conjuntos habitacionales plurifamiliares, la unidad de vivienda mínima no será inferior a 45 metros cuadrados y deberá ajustarse a las normas de habitabilidad que fijen los reglamentos municipales en la materia. Al menos un 20% del perímetro de la unidad deberá tener vista hacia espacio abierto al interior o exterior del inmueble, sin perjuicio de las disposiciones de iluminación y ventilación naturales aplicables.

Los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano podrán establecer mínimos de las áreas edificables, no edificables y urbanizables, siempre que no sean inferiores a los rangos permitidos por la Ley.

Con la finalidad de garantizar la inclusión y el derecho de las personas con discapacidad o movilidad reducida, los proyectos de vivienda deberán ajustarse a

las normas oficiales mexicanas que regulen la materia, así como las de protección civil aplicables.

Los espacios abiertos del fraccionamiento de la superficie vendible se ajustarán a las disposiciones de zonificación de los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, consideradas como parámetros urbanísticos de coeficiente de ocupación de suelo, no siendo inferiores al 15% del lote o unidad de que se trate, y debiendo considerar que por lo menos el 50% de dicho porcentaje deberá destinarse para áreas verdes y forestación.

Artículo 24. Los lotes y unidades de aprovechamiento individual o exclusivo de tipología comercial en los nuevos desarrollos tendrán las siguientes medidas mínimas:

- I. Aquellos lotes construidos clasificados para venta al detalle, no podrán tener menos de 4 metros de frente y una superficie de 16 metros cuadrados, y
- II. Aquellos lotes clasificados para venta al mayoreo o bodegas, no podrán tener menos de 8 metros de frente y una superficie de 160 metros cuadrados.

Artículo 25. Los lotes y unidades de aprovechamiento individual o exclusivo de tipología turística, tendrán las siguientes medidas mínimas: los lotes en fraccionamientos turísticos y el área de desplante de un conjunto urbano turístico, no podrán tener un frente menor a 9 metros, una superficie no menor a los 270 metros cuadrados, con al menos 30% de espacio libre para áreas verdes y forestación, remetiéndose las construcciones como mínimo 4.50 metros con respecto del alineamiento.

Artículo 26. Los lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de tipología industrial tendrán las siguientes medidas mínimas:

- I. Los lotes y unidades de aprovechamiento individual o exclusivo de industria pequeña, tendrán un frente mínimo de 12 metros, superficie mínima de 360 metros cuadrados y superficie libre mínimo del 15% para áreas verdes y forestación. Deberá dejar libre de construcción al frente un mínimo de 3 metros con respecto del alineamiento;
- II. Aquellos lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de industria mediana, tendrán un frente mínimo de 18 metros, con una superficie mínima de 900 metros cuadrados y superficie libre mínimo del 15% para áreas verdes y forestación. Deberá dejar libre de construcción al frente un mínimo de 7 metros con respecto del alineamiento, y
- III. Aquellos lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de industria grande, tendrán un frente mínimo de 27 metros con una superficie mínima de 1,500 metros cuadrados y superficie libre mínimo del 15% para áreas verdes y forestación, Deberá dejar libre de construcción al frente un mínimo de 8 metros con respecto del alineamiento.

Artículo 27. Para el caso de fusiones, subdivisión, relotificaciones o parcelaciones, por ningún motivo se permitirá la división de lotes en fracciones menores a las señaladas en esta ley. En consecuencia, queda prohibido celebrar operaciones de traslación de dominio sobre fracciones inferiores a los mínimos establecidos y los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán el trámite de inscripción relativo.

Capítulo II. Infraestructura Urbana Primaria y Espacios Públicos.

Artículo 28. Las obras de infraestructura urbana de los fraccionamientos y conjuntos urbanos se sujetará a los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, privilegiando el bien común y la dignidad del ser humano, así como la promoción de la cultura socio-ambiental que permita a la comunidad insertarse respetuosamente al entorno, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad y una mejor calidad de vida y comprenderán:

I. Red vial, integrada y jerarquizada por:

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

Las vialidades primarias serán indicadas en los programas de desarrollo urbano y garantizarán la conectividad de la población y de las distintas partes de la ciudad entre sí, por lo que deberán contar con las cualidades suficientes para atender la demanda e inducir los modos de transporte que conlleven su uso equitativo humanizado y eficiente. Sean de uno o dos sentidos, estarán pavimentadas, contarán con dos calzadas separadas por un camellón, la anchura libre entre los límites de los lotes o unidades privativas de ambas aceras no podrá ser menor de 27 metros, deberá incluir banquetas, camellón central, alumbrado público, cruces peatonales, infraestructura verde y arborización y, en caso de que los programas así lo determinen, carriles de ciclovías, que no podrá usarse como estacionamiento, zona de espera o para el ascenso y descenso de pasajeros.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 3.0 metros incluyendo arborización. El camellón central no podrá tener menos de 4.50 metros de ancho.

En caso de que la vialidad considere carril de estacionamiento, éste deberá ser distinto al de la ciclovía y no interferir con el transporte público.

Deberá haber una vialidad primaria a una distancia no menor a 1,200 metros a partir de una vialidad primaria o regional existente, o donde la señalen los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano; debiendo ser pavimentadas de conformidad con lo establecido en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio requerido;

b) Vialidades secundarias. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria. Estarán pavimentadas. El ancho de estas calles entre los paramentos de los lotes o unidades privativas de ambas aceras, no deberá ser menor de 12 metros, deberá incluir banquetas, Iluminación, cruces peatonales y arborización. La pavimentación será de conformidad con lo establecido en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio mínimo requerido. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2.10 metros incluyendo arborización;

c) Vialidades tranquilizadas. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria. En donde se priorice la escala humana y la movilidad mixta, con velocidad máxima de circulación de treinta kilómetros por hora, en donde convivan el transporte motorizado, el no motorizado y los peatones. Estarán pavimentadas. El ancho de estas calles entre los paramentos de los lotes o unidades privativas de ambas aceras, no deberá ser menor de 15 metros, deberá incluir banquetas, Iluminación, cruces peatonales, infraestructura verde y arborización. La pavimentación será de conformidad con lo establecido en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio mínimo requerido. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 3.0 metros incluyendo arborización; este tipo de calles no podrán alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros;

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

e) Corredores biológicos. Los destinados con preeminencia al espacio público de infraestructura verde, para construir redes de elementos bióticos que vinculen ambientalmente el asentamiento humano con su entorno y contribuyan a la organización y distribución de servicios ambientales, y a la preservación y restauración del medio ambiente y el microclima en los centros de población, propiciando de manera particular la permanencia de la fauna nativa dentro de ellos. Puede convivir el transporte no motorizado y los peatones. El ancho de estos corredores, así como las disposiciones ambientales específicas, de imagen urbana, pavimentación, iluminación, señalética, arborización, usos de suelo aledaños, mobiliario urbano, accesibilidad universal, ubicación, longitud y trayectoria, estarán a los dispuesto en los programas de ordenamiento territorial,

ecológico y desarrollo urbano, así como a las normas y criterios aplicables, pudiendo establecerse adicionalmente en lugares diversos;

f) Andadores. Los destinados al tránsito de peatones y modos de movilidad no motorizados a baja velocidad, así como al acceso de vehículos de emergencia y de servicio que atiendan una necesidad local. Estarán pavimentados, el ancho de los andadores entre los paramentos de los lotes o unidades privativas no será menor de 8.00 metros y deberán incluir iluminación, infraestructura verde y arborización. Los andadores cerrados no podrán tener un largo mayor de 30.0 metros lineales a partir del paramento de una vialidad primaria o secundaria;

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

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

II. Infraestructura para la movilidad, integrada por:

a) Colocación de dispositivos reguladores de tránsito de acuerdo con las disposiciones en la materia;

b) Guarniciones de concreto hidráulico o bolardos en concreto, roca o metal;

c) Nomenclatura visible y uniforme de conformidad al modelo aprobado por la Autoridad Municipal;

d) Señalamiento vertical incluyente;

e) Señalamiento horizontal incluyente;

f) Señalamiento de protección civil;

g) Estaciones y paraderos para transporte público;

h) Bahías para ascenso y descenso de pasajeros;

i) En donde señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, o en los cruces con vialidad primaria de alta velocidad y aforo que lo justifique, puentes peatonales y otros tipos de soluciones seguras para peatones o movilidad no motorizada;

j) Las demás que señalen las leyes y normas aplicables.

La esquinas, en su diseño y construcción, deberán quedar libres de todo obstáculo que pueda ser causado por posterías o mobiliario urbano, debiendo considerar todo lo dispuesto en las normas y criterios de accesibilidad universal y de perspectiva de género.

Las vialidades deberán considerar la integración de elementos para la movilidad peatonal y no motorizada, la creación de calles tranquilizadas o baja velocidad y aprovechamiento múltiple, así como aquellos que aseguren un buen desempeño ambiental, entre otros, arborización, superficies y materiales permeables.

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

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

IV. Red de agua potable y alcantarillado, de conformidad con las normas y características que señale la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo, que garantice la conexión de una descarga sanitaria en cada lote, así mismo en cada unidad de aprovechamiento habitacional y turístico y una descarga sanitaria para todos los demás tipo de unidad de aprovechamiento exclusivo, de la realización de estas obras exclusivamente se exceptuaran los fraccionamientos rurales y los ecoturísticos.

Los desarrollos rurales y los eco turísticos podrán contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales con base en las normas oficiales mexicanas y las leyes aplicables en la materia. Se promoverán estímulos fiscales a quienes hagan uso de eco-tecnologías como por ejemplo uso de letrinas secas, humedales artificiales o biofitros para el tratamiento de aguas residuales, siempre y cuando cumplan con las normas oficiales mexicanas en la materia.

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

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

a) Red de distribución de gas natural, a cargo de la empresa proveedora de servicios; o

- b) Vialidades con las características y amplitud necesarias para la distribución de otros tipos de combustible;

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

- a) Subterránea; o
- b) Mixta.

Se dará preferencia a la utilización de fuentes de energía limpias o renovables.

VIII. Red de alumbrado público en vialidades que garantice la eficiencia energética y la iluminación de la superficie urbana sin la contaminación lumínica del cielo nocturno, cuya elección sea de conformidad con las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad;

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

- a) Sistema de recolección y separación de residuos sólidos para su correcto tratamiento y disposición final, que incluya ;
 1. Instalaciones para la concentración de residuos sólidos reciclables;
 2. Instalaciones para la concentración de residuos sólidos orgánicos compostables;
- b) Sistemas de extracción de aire en el tipo de inmuebles y conjuntos urbanos que lo requieran; y
- c) Chimeneas y respiraderos con las características que la autoridad competente imponga en el tipo de inmuebles y conjuntos urbanos que lo requieran;

IX. Espacio público que deberá privilegiar el bien común y el fortalecimiento de la dignidad del ser humano, en una cultura socio-ambiental que permita a la comunidad insertarse respetuosamente al medio ambiente, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad y una mejor calidad de vida. Por lo que integrará por lo menos los siguientes elementos, en el diseño urbano a presentar por el promotor:

- a) Red de alumbrado público en los términos señalados en este artículo;
- b) Arbolado y jardinería, dotado de la infraestructura verde;
- c) Zonas de estar y convivencia, entre otros equipamientos;
- d) Pavimentos que cumplan con las mismas características que las señaladas en la fracción II, de este artículo;

- e) Mobiliario urbano que incluya bancas, estacionamiento para bicicletas, bolardos, elementos de ornato, conjuntos de botes de basura para la separación de residuos sólidos y elementos de sombra en áreas verdes, andadores y zonas de estar y convivencia, con las características y dimensiones adecuadas para su colocación en exteriores;
- f) Mobiliario deportivo;
- g) Juegos infantiles en proporción de por lo menos uno por cada 40 lotes o unidades privativas que se pretendan construir, según el proyecto del desarrollo;
- h) Corredores biológicos y corredores a escala humana, en donde lo señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, conforme a lo dispuesto en la fracción I de este artículo, las leyes y demás normas aplicables.
- i) Instalaciones que permitan proveer el servicio de internet en las áreas destinadas para parques públicos e instalaciones deportivas, el cual será construido por el promotor de conformidad con los requerimientos técnicos que fije el municipio y entregado a este para su operación y mantenimiento; y
- j) Las demás que señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, las leyes y demás normas aplicables.

Artículo 29. El diseño y localización de la infraestructura y los equipamientos, con relación a los espacios públicos o de uso común, facilitarán recíprocamente su operación y mantenimiento. El diseño de las lotificaciones o de la partición en unidades de aprovechamiento individual o exclusivo no impedirá el acceso a estos espacios a quienes tengan derecho a su uso, ni a las redes colectoras o elementos cuyo mantenimiento sea estratégico para el funcionamiento de la infraestructura.

En el caso de obras viales contempladas en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, tales como distribuidores, glorietas, pasos a desnivel u otras semejantes, las áreas correspondientes se deberán dejar libres de construcción, para evitar su posterior demolición e incremento en los costos asociados.

Artículo 30. Todo nuevo desarrollo contará con las características materiales de accesibilidad universal que lo vuelvan accesible y transitable de manera segura para sus distintos usuarios, de acuerdo con las normas mexicanas aplicables.

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

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

Artículo 31. Para el diseño y aprobación de la infraestructura urbana que deba construirse en un fraccionamiento o conjunto urbano, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezcan los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano aplicables.

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

Artículo 32. Cuando los propietarios de los predios vecinos a un fraccionamiento pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de sus servicios públicos, estarán obligados contar con la autorización correspondiente, así como a realizar las obras a su costo, sin generar perjuicios a terceros.

Capítulo III. Equipamiento Urbano.

Artículo 33. Todo nuevo desarrollo, según sus características y dimensiones, deberá contar con el equipamiento que establezcan los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables para el polígono o zona respectiva.

Artículo 34. Con excepción de las obligaciones establecidas en el artículo 28 a cargo de propietarios o promotores, el equipamiento urbano de los nuevos desarrollos se construirá por las autoridades u organismos responsables que correspondan y operará con la concurrencia de los promotores, conforme a los convenios que para tal efecto se establezcan entre las partes.

La aportación del suelo urbanizado donde se alojará el equipamiento urbano será dentro de las áreas de cesión al estado y municipio, indicadas en esta ley.

Capítulo IV. Riesgo.

Artículo 35. Las acciones urbanísticas que impliquen nuevos desarrollos deberán atender en todo momento las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, así como las leyes y normas de protección civil.

Cuando su creación implique obras de adaptación o mitigación, éstas deberán atender a la misma normatividad y contar con los proyectos necesarios para su realización, además de la autorización del Municipio donde se realizará el nuevo

desarrollo y de la instancia en la materia de la jurisdicción donde se realizarán las obras de adaptación o mitigación en comento.

Artículo 36. Cuando por la construcción de un nuevo desarrollo fuera necesario desarrollar medidas de adaptación y de mitigación, el Ayuntamiento podrá autorizar el proyecto, pero condicionará su inicio a la construcción de dichas obras de adaptación y mitigación o a la entrega de garantías para que éstas se realicen. En los casos en que las medidas de adaptación o mitigación sean realizadas para evitar riesgos en zonas ya pobladas a causa del proceso constructivo del nuevo desarrollo, dichas obras deberán ser desahogadas antes de dar paso a la intervención física en el predio a desarrollar.

Ningún nuevo desarrollo podrá ser ocupado por sus beneficiarios o municipalizado, si las obras de adaptación y mitigación no han sido concluidas. Esto con independencia de su localización al interior o exterior del nuevo desarrollo.

Artículo 37. El promotor estará obligado a costear por su cuenta todas las medidas de adaptación y mitigación que, según los estudios y autorizaciones aplicables, deban realizarse.

Salvo indicación expresa de otros ordenamientos, las obras serán responsabilidad del promotor, así como de quienes las dictaminen, las autoricen, les brindan mantenimiento o quienes, en su caso, permitieran o impidieran su retiro o destrucción. En caso de que la obra de adaptación o mitigación llegase a fallar, dañando a personas o bienes, o poniéndolas en una situación de riesgo, serán las autoridades administrativa y judicial, en sus respectivas competencias, las que determinen las responsabilidades imputables a cada quien. Pasado un período de diez años, la responsabilidad total recaerá en los responsables de su mantenimiento o su eventual reemplazo.

La Ley determinará responsabilidades penales para quien retire, dañe o destruya cualquier obra de adaptación o mitigación sin la autorización de las Autoridades de protección civil, Municipales, Estatales o federales según el ámbito de competencia.

Artículo 38. El incumplimiento de las disposiciones expresadas en esta ley o que ponga en peligro la salud de las personas, el ejercicio de sus derechos, sus bienes, el equilibrio ambiental o la preservación del ecosistema, serán considerados faltas administrativas, independientemente de sus posibles implicaciones penales.

Aquellas acciones que se relacionen por parte de los propietarios, habitantes o usuarios de los nuevos desarrollos que conlleven daños a la salud o al medio ambiente por el desarrollo de actividades contaminantes o riesgosas que no sean compatibles con la tipología autorizada, serán perseguibles conforme a las normas del Estado de Quintana Roo. Las leyes en la materia establecerán las sanciones apropiadas para la inhibición de los ilícitos.

Capítulo V. Medio Ambiente E Infraestructura Verde.

Artículo 39. Los nuevos desarrollos que construyan y utilicen la infraestructura verde para reducir su impacto al medio ambiente podrán ser beneficiados con incrementos en su potencial de zonificación, de conformidad con lo que dispongan los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables, así como de los acuerdos de facilidades fiscales y administrativas que expidan las autoridades al efecto.

Artículo 40. La infraestructura verde se clasificará en las siguientes categorías:

I. Para la vegetación y fauna asociada:

- a) Jardinería con especies que no deterioren al ecosistema: será aplicable a cuando menos el 50% de las áreas de cesión para destinos ajardinadas, incluyendo los numerales siguientes de esta fracción, en todo fraccionamiento y conjunto urbano;
- b) Azoteas verdes: con tecnologías que incrementen la eficiencia energética del inmueble y contribuyan a controlar la escorrentía;
- c) Huertos urbanos: serán destinados a la producción de especies de consumo humano u ornato y contarán con las instalaciones auxiliares que garanticen su eficiencia en el uso de agua; podrán crearse en los espacios no urbanizables de cualquier equipamiento, fraccionamiento o conjunto urbano; en los de tipo industrial pesado y semiligero, o en predios colindantes a equipamientos de servicios urbanos relacionados con el manejo de residuos peligrosos;
- d) Muros verdes: contarán con tecnologías que permitan la eficiencia hídrica y se emplearán para mejorar la eficiencia energética y controlar la temperatura y escorrentía;
- e) Jardines de lluvia: áreas de topografía deprimida con vegetación nativa perenne que contribuye a regular la escorrentía; se podrá aplicar a toda área ajardinada de banqueta o camellones y a las áreas no urbanizables de todo nuevo desarrollo;
- f) Suelo de conservación: zonas que por sus características ecológicas proveen servicios ambientales, y que para su preservación no sustentarán densidades medias o altas, y que podrán ser declaradas mediante los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano alrededor del área urbana de los centros de población, o en fraccionamientos y conjuntos urbanos residencial, residencial plus y ecoturísticos; podrá incluir normas de imagen y aplicación de infraestructura verde;

II. Cruces para fauna silvestre:

- a) Ecoductos: pasos superiores o inferiores exclusivos para fauna, sobre vías de comunicación metropolitana o regional que tenga a sus costados suelo de conservación,
- b) Pasos superiores o inferiores para fauna: pasos superiores para uso de fauna local o ganado, sobre vías de comunicación metropolitana o regional que tenga a sus costados suelo de conservación o de aprovechamiento agropecuario,
- c) Pasos superiores o inferiores para fauna arborícola: plataformas de madera o cuerdas de 4 centímetros de diámetro o más, fijados a postes de madera de 30 centímetros o más de diámetro, que deberán situarse en parques urbanos divididos por vialidades secundarias o primarias, con una altura de 5.4 metros; todo puente peatonal, asimismo, deberá estar dotado de los accesorios necesarios para servir como paso superior para fauna arborícola; cuando el paso sea sobre una carretera o autopista, deberá cruzar a 6 metros de altura.
- d) Drenaje para animales pequeños: drenajes bajo vialidades, con una sección central inundable de un metro de ancho, y banquetas laterales, de medio metro de ancho; se aplicará a nuevos desarrollos de cualquier tipo, atravesados por vialidades donde existan humedales o zonas inundables;
- e) Drenaje para peces: drenajes bajo vialidades, inundable de un metro de ancho y sin banquetas laterales; se aplicará a nuevos desarrollos de cualquier tipo, atravesados por vialidades donde existan humedales que puedan conectarse a través de dicho drenaje;
- f) Sistemas de parques o áreas verdes: los que, desde los instrumentos de planeación y proyectos de nuevo desarrollo, garanticen la proximidad suficiente para la movilidad de aves e insectos; se aplicará a todo nuevo desarrollo para determinar la localización de los espacios públicos urbanos y las infraestructuras verdes; y
- g) Vallados guía perimetrales: serán colocados en las inmediaciones de los ecoductos y pasos superiores para fauna terrestre para preservar a los especímenes que busquen el cruce, así como en los huertos urbanos que lo requieran.

III. Captación y absorción de agua pluvial:

- a) Captación de agua pluvial: se aplicarán las técnicas necesarias en todos los edificios públicos para la captación y aprovechamiento del agua pluvial;
- b) Pozos de absorción: serán localizados en los espacios no edificados de las áreas de cesión para destinos, donde las características del terreno permitan la mayor eficiencia de la obra; y

- c) Pavimentos permeables: podrán ser implementados en vialidades secundarias, andadores y estacionamientos.

IV. Uso de energías eficientes y alternativas:

- a) Sistemas ahorradores de energía;
- b) Generación de energía alternativa a la de combustibles fósiles;
- c) Todo aquello que permita la reducción de emisiones de gases efecto invernadero, así como de la huella ecológica y de carbón;

V. Eliminación de la contaminación por sonido:

- a) Por densificación de árboles: se podrán inducir en camellones, banquetas, espacios públicos y suelo de conservación de todo tipo de nuevo desarrollo; cuando se densifique con árboles las vialidades, las especies deberán facilitar la permeabilidad visual; en los desarrollos ecoturísticos, la densificación de árboles sólo podrá realizarse con especies nativas; y
- b) Por pantallas acústicas: serán preferentemente de madera de origen sustentable o mediante vallas vegetales en torno a equipamientos de asistencia social y salud, y en la colindancia de un nuevo desarrollo con carreteras y autopistas.

Capítulo VI.

Reglamentos de Uso, Mantenimiento e Imagen Urbana.

Artículo 41. Todo desarrollo deberá contar con un reglamento interno de uso, mantenimiento e imagen urbana que se apegue a los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables, así como a las normas contenidas en su autorización. El reglamento se consignará en la escritura pública de constitución del fraccionamiento, conjunto urbano o condominio de que se trate. La adquisición de lotes o unidades por terceros supondrá su conformidad con tales disposiciones.

Artículo 42. El reglamento interno de los nuevos desarrollos que expida el promotor, y que autorice el Ayuntamiento, tendrá una vigencia indefinida. En todo caso, la asociación de vecinos o la junta de condóminos, una vez constituidas, podrán modificarlo o sustituirlo, con la aprobación Municipal correspondiente.

Artículo 43. Los reglamentos internos de los conjuntos urbanos y fraccionamientos deberán ser notificados a propietarios o condóminos para su entrada en vigencia. Dichos reglamentos precisarán su zona de aplicación, y deberán estar disponibles de manera completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita a través de los medios electrónicos que para el caso establezcan los Gobiernos Municipales.

Artículo 44. El reglamento interno de los conjuntos urbanos y fraccionamientos incluirá, de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes temáticas:

- I.** Uso de los espacios de uso común y sus actividades:
 - a.** Actividades compatibles con los espacios de uso común;
 - b.** Sobre el derechos, requisitos y autorizaciones para el uso y disfrute de los espacios de uso común en la modalidad de las distintas actividades; y
 - c.** Horarios permitidos para la realización de las distintas actividades;

- II.** Mantenimiento:
 - a)** Definición de los elementos del conjunto urbano o fraccionamiento que, conforme a la Ley, vinculan solidariamente al propietario o usuario para su mantenimiento;
 - b)** Obligaciones de los propietarios y usuarios en materia de mantenimiento;
 - c)** Responsables de la ejecución de las obras de mantenimiento;
 - d)** Programación de las actividades de mantenimiento; y
 - e)** Mecanismos de transparencia y rendición de cuentas conforme a la Ley;

- III.** Imagen urbana:
 - a)** Fachadas:
 - I.** Materiales,
 - II.** Color,
 - III.** Identidad gráfica de la nomenclatura de numeración de los lotes y denominación de los negocios,
 - IV.** Identidad visual de puertas, ventanas, balcones, jardineras y otros elementos de fachada,
 - V.** Instalaciones de telecomunicaciones, y
 - VI.** Publicidad;
 - b)** Construcciones no permanentes en azoteas,
 - c)** Techos:

- I. Materiales,
- II. Inclinación,
- III. Instalaciones de telecomunicaciones,
- IV. Áreas de secado, y
- V. Anuncios espectaculares y otras instalaciones como tinacos, tanques de gas, subestaciones eléctricas, equipos de aire acondicionado y otros semejantes;

d) Banquetas:

- I. Materiales,
- II. Especies de plantas para jardineras, y
- III. Colocación de mobiliario como bancas, buzones, botes de basura, entre otros;

e) Mobiliario urbano:

- I. Materiales,
- II. Colores,
- III. Diseño de las distintas piezas de mobiliario,
- IV. Propaganda autorizada en mobiliario,
- V. Condiciones de uso de espacios específicos,
- VI. Vegetación permitida,
- VII. Características estéticas de la infraestructura verde, y
- VIII. Infraestructura verde.

Artículo 45. Los Ayuntamientos y, en su caso, las leyes estatales y federales, establecerán las sanciones que correspondan a la violación de los reglamentos internos de los nuevos desarrollos. En los casos en que aplique, una proporción de la multa se reinvertirá en la zona afectada.

Las organizaciones vecinales y de condóminos no podrán recaudar directamente el monto económico derivado de la introducción o mantenimiento de servicios públicos, ni de los aprovechamientos o sanciones. Sin embargo, previa la

autorización Municipal correspondiente, podrá auxiliar como intermediaria la Tesorería del Ayuntamiento.

Capítulo VII. Áreas de Cesión para Destinos.

Artículo 46. Todo nuevo desarrollo deberá transmitir las áreas de cesión para destinos que permitan generar o alojar las áreas verdes, equipamientos, infraestructuras y oficinas públicos, necesarios para la adecuada y sana convivencia en los mismos. Los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio serán a costa del promovente.

El porcentaje mínimo de la superficie cedida para destinos, en todos los fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales, será equivalente al 15% de la superficie neta. Para todos los demás tipos de nuevos desarrollos, será del 10% de la superficie neta.

En los casos de fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales de alta densidad, los municipios, con base en los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, podrán exigir como áreas de cesión para destinos, hasta un máximo de un 20% de la superficie neta.

La superficie neta no considera las superficies destinadas a vialidades; con excepción de los casos de vialidades regionales o primarias contempladas en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, que por sus características geométricas rebasen un ancho libre a paramentos de lotes de 27 metros, en cuyo caso el excedente podrá considerarse dentro del área de cesión para destinos. De igual manera podrán considerarse dentro del área de cesión para destinos, las obras viales contempladas en dichos programas, tales como distribuidores, glorietas, pasos a desnivel u otras semejantes, siempre que su demanda no sea directamente relacionada con las dimensiones y necesidades específicas del desarrollo;

Cuando en el predio a desarrollar se ubique, conforme a los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, en un centro o sub-centro urbano, el promotor podrá destinar un porcentaje mayor como área de cesión para destinos, y el diferencial podrá aplicarlo en futuros desarrollos que no se encuentren a más de mil metros de diámetro del área destinada para centro urbano o subcentro urbano.

Cuando un conjunto urbano se ubique en un fraccionamiento o en otro conjunto urbano que ya hubiere efectuado la cesión para destinos establecida en este artículo, no estará obligado a realizarla nuevamente.

El Municipio, al recibir las áreas de cesión para destinos, transmitirá a favor del Gobierno del Estado el 20% de dichas áreas con el exclusivo propósito de que la destine a la construcción de espacios y equipamientos públicos de competencia estatal.

Las subdivisiones mayores a doce lotes tendrán las mismas obligaciones a que hace referencia este artículo. No se permitirá subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, que pretendan evitar la aplicación de lo dispuesto en este párrafo.

Artículo 47. Las áreas de cesión para destinos de equipamiento urbano en nuevos desarrollos dependerán del diseño urbano que se proponga, en todo caso deberán contar con las siguientes características mínimas:

- I. Frente a vía pública en el caso de los conjuntos urbanos, que determine la norma aplicable para el tipo de equipamiento del que se trate;
- II. Lados no menores a 15 metros;
- III. Superficie no menor a 400 metros cuadrados; y
- IV. Localización adecuada con respecto al tipo de equipamiento a ubicar o construir, de acuerdo con el diseño de urbanización de que se trate.

Artículo 48. Ningún área de cesión podrá ubicarse en terrenos con las siguientes características:

- I. Que presenten problemas físicos o geológicos que puedan impedir la localización y uso del equipamiento señalado en los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano;
- II. Afectados por restricciones Federales. En el caso de afectaciones de carácter estatal y municipal podrán sujetarse a los convenios relativos a su utilización;
- III. Afectados por servidumbres legalmente constituidas en favor de terceros o contratos de cualquier tipo que impidan su recepción y uso por parte de las autoridades; y
- IV. Que por su localización, características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados para fines de equipamiento urbano o espacio público.

Artículo 49. En el caso de que el nuevo desarrollo se localice en dos o más Municipios, las cesiones se harán proporcionalmente.

Artículo 50. Todo nuevo desarrollo deberá considerar estrategias de diseño urbano, de administración condominal y de gestión vecinal de los espacios públicos que garantice la preservación de los bienes de uso común situados en las áreas y espacios públicos.

Título Sexto.
Normas De Ejecución
Capítulo I.
Modos de ejecución

Artículo 51. En cuanto al proceso de ejecución de obras de urbanización, los fraccionamientos podrán ser:

- I. De urbanización terminada: aquellos en los que el promotor deberá llevar a cabo la totalidad de las obras de urbanización y los volúmenes construidos establecidas en esta ley, y
- II. De urbanización progresiva, los desarrollados exclusivamente por el Gobierno Estatal, en coordinación con los Municipios, quienes en su caso estarán obligados a construir las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento establecidas en la presente Ley, conforme a las condiciones, temporalidad y demás características que determinen los programas de interés público que se aprueben.

Artículo 52. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos podrán ejecutarse en una o varias etapas. Cada etapa contemplará necesariamente las obras de urbanización y arquitectura que en su caso permita su operación independientemente de las etapas que se construyan en el futuro.

Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse en varias etapas, los trabajos se iniciarán por la primera aprobada, prosiguiendo las subsecuentes etapas con esta misma condición.

En el caso de que la etapa en ejecución no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y la construcción de los servicios públicos necesarios. Cuando para esto sea necesario cruzar terrenos propiedad de terceros o realizar obras de infraestructura, se procederá conforme a los dispuestos en esta ley.

Capítulo II.
Responsables de la Ejecución y Recepción.

Artículo 53. Toda obra en ejecución deberá contar con un perito responsable de obra, quien estará a cargo, junto con el promotor del proyecto, de que las obras se realicen conforme a lo autorizado. Dichos peritos deberán contar con título y cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública y registro ante la autoridad municipal donde se ubique el inmueble.

Artículo 54. Los peritos responsables de obra llevarán una bitácora con el formato y alcances que al efecto establezcan los municipios. Los municipios determinarán el tipo de evidencia con que se sustentarán los avances o asuntos relacionados con las obras que se reporten. Los requisitos de las bitácoras deberán ser iguales para todos los promotores. Los municipios no podrán exceptuar ni requerir condiciones especiales para la bitácora de un proyecto en específico.

Artículo 55. Cuando durante el desarrollo de las obras surgieren razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o sus especificaciones, el promotor deberá proponerlo por escrito ante el Municipio. El Ayuntamiento, previo dictamen técnico de peritos en la materia que se trate y salvaguardando los derechos de terceros, resolverá de manera definitiva, fundada y motivada, en un plazo o mayor a 10 días hábiles.

Los promotores observarán las indicaciones técnicas que el Ayuntamiento emita a través de los medios establecidos por esta ley. Cuando el promotor no estuviere de acuerdo con la resolución, podrá interponer el recurso administrativo a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 56. Las resoluciones administrativas y sus fundamentaciones técnicas deberán ser de acceso público para toda persona interesada, salvaguardando los datos personales conforme a la legislación aplicable; y serán anunciadas por medio de los medios oficiales de comunicación. Los ayuntamientos determinarán las estrategias para comunicar a los interesados la determinación emitida.

Artículo 57. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos, y éstas hubiesen sido construidas con la licencia correspondiente o su presencia sea del conocimiento de la Autoridad Municipal, ésta lo notificará por escrito al promotor. El promotor evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes y notificadas.

Si se causare daño o deterioro a estas obras o instalaciones, el promotor deberá reponerlas a satisfacción del Ayuntamiento, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor de conformidad con las leyes correspondientes.

Para este efecto, el Ayuntamiento fijará un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas considerando el daño y la urgencia de repararlo. Si llegado el plazo, el promotor no ha concluido las reparaciones, el Ayuntamiento procederá a ejecutarlas por su cuenta, y pasará a la Tesorería Municipal la relación de las erogaciones hechas para que proceda a hacer el cobro al promotor de la liquidación correspondiente y sus recargos. En tal caso, los adeudos correspondientes se equiparán y serán tratados como adeudos fiscales.

Artículo 58. Toda recepción de obra deberá ser acompañada de una verificación por parte del perito responsable conforme a lo expresado en esta ley. Cuando los peritos encargados de verificar el estado del proyecto para su eventual recepción detecten irregularidades, deberán comunicarlo ante la Autoridad Municipal en un plazo de cinco días hábiles. La dependencia, a su vez, notificará al promotor, a fin de que emprenda las reparaciones o adecuaciones necesarias, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor.

Artículo 59. En los casos en que el promotor decidiera proponer acciones complementarias para un mismo predio, la autoridad dictará las modificaciones o prevenciones a la segunda acción solicitada con base en la que ya hubiere

autorizado. En el proceso de valoración de la segunda solicitud, el Municipio no podrá revocar ninguna disposición de la primera autorización.

Título Séptimo.

Procedimientos.

Capítulo I.

Solicitudes de Autorización de Acciones Urbanísticas.

Artículo 60. Todas las autorizaciones de las acciones urbanísticas que contempla esta ley, con excepción de la Constancia de Compatibilidad Territorial, serán emitidas por el Municipio donde se localicen los predios afectados.

Artículo 61. Cuando el área donde se localice el predio incluya superficie de otra jurisdicción, el Municipio otorgante de la autorización solicitará la opinión fundada del otro Municipio, de la Secretaría y de la Comisión Metropolitana o de Conurbación que corresponda. En la resolución que emita, deberá hacer referencia y razonar considerando tales opiniones.

Artículo 62. Las solicitudes de autorización de las acciones urbanísticas sólo se iniciarán a solicitud expresa y por escrito de la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar los proyectos, o de un promotor que cuente con la representación legal de dichos propietarios.

Los requisitos para la solicitud serán los siguientes:

- I. Título de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el comercio y, en su caso, los contratos celebrados y debidamente protocolizados entre los propietarios de los terrenos y las personas físicas o morales que pretendan llevar a cabo la promoción inmobiliaria;
- II. Cédula Catastral del predio de origen;
- III. Memoria descriptiva del proyecto, con croquis o plano geo-referenciado del predio y documentación técnica con las características que indica esta ley;
- IV. Factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y de drenaje sanitario, expedido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado;
- V. Factibilidad de dotación del servicio de Energía Eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad;
- VI. Además, para el caso de nuevos desarrollos, manifestación por escrito del compromiso para:
 - a) Ejecutar en los plazos establecidos las obras que establece la Ley con sujeción estricta a las disposiciones de la misma y al proyecto definitivo aprobado;

- b) Responder durante el plazo de un año, a partir de la municipalización, por los vicios ocultos en las obras de urbanización;
- c) Otorgar la cesión de las áreas para destinos; y
- d) Propuesta de garantías que respaldarán la ejecución y servicio de las obras con base en esta ley, y

VII. En su caso:

- a) Autorizaciones de impacto territorial y ambiental, que expida la autoridad competente, conforme a la legislación ambiental y demás disposiciones aplicables;
- b) Estudio de riesgo autorizado por la autoridad municipal, y
- c) Opinión favorable emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil cuando el proyecto se localizare en zonas de protección de aeropuertos.

En caso de que el predio de que se trate no esté al corriente en el pago del impuesto predial, la autoridad no dará trámite a la solicitud correspondiente.

Artículo 63. La solicitud de autorización de un nuevo desarrollo se formulará por escrito, con respaldo electrónico, y se presentará en tres tantos ante el área que cada Ayuntamiento determine.

Artículo 64. Recibida la solicitud y los documentos respectivos, la Autoridad Municipal revisará si han sido entregados todos los documentos correspondientes, requiriendo al interesado, en su caso en un plazo que no será superior a 10 días hábiles. El solicitante contará con treinta días para proveer la información faltante, durante el cual no se dará trámite a la solicitud. En caso de no presentarla, la solicitud se tendrá por retirada.

Artículo 65. Para la valoración de las solicitudes de autorización de las acciones urbanísticas reguladas por esta ley, el Municipio realizará análisis prospectivos en materia urbanística y, si fuera el necesario, consultará a la Secretaría, a los organismos encargados de la prestación de servicios urbanos y a toda otra instancia necesaria para determinar la congruencia del proyecto con los instrumentos de planeación vigente, su viabilidad, sus impactos y los riesgos que conllevaría su aprobación.

La congruencia del proyecto con los instrumentos de planeación es obligatoria, y todo nuevo desarrollo autorizado o realizado al margen de la misma derivará en procedimientos administrativos y en las causas penales procedentes. Las autorizaciones contrarias a las Constancias de Compatibilidad Territorial, se considerarán nulas.

Artículo 66. Para el caso de nuevos desarrollos, una vez obtenida la autorización municipal, el promovente, previa al inicio de obras y la protocolización de la acción

urbanística correspondiente, deberá tramitar y obtener de la Secretaría la Constancia de Compatibilidad Territorial, en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

Artículo 67. En los actos, trámites, servicios, comunicaciones y procedimientos administrativos a que se refiere esta ley, podrán aplicarse y hacer uso medios electrónicos, mensajes de datos, la firma electrónica avanzada, el reconocimiento de su eficacia jurídica y la prestación al público de servicios de certificación en los términos establecidos en la Ley sobre el Uso de Medios Electrónicos, Mensajes de Datos y Firma Electrónica Avanzada para el Estado de Quintana Roo.

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

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

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

Artículo 68. Son derechos del promotor solicitante:

- I. Contar con información completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita sobre los requerimientos, procedimientos, plazos, costos y estado de su solicitud por parte de las Autoridades competentes;
- II. Ser atendido en su solicitud conforme a los procedimientos y plazos que establezca esta ley;
- III. Conocer las opiniones y preguntas realizadas por los interesados, y optar por responderlas a través de la Autoridad Estatal o Municipal o mediante los espacios de participación que para el caso instituyan los ordenamientos legales;
- IV. Conocer los resultados de su trámite y, en su caso, las razones fundadas y motivadas en caso de negativa;
- V. Conocer el estado y resultados de los procesos de control, verificación y sanción relacionados con su proyecto;
- VI. Que la autoridad resguarde en todo momento sus datos personales y la propiedad industrial e intelectual que forme parte del proyecto, y

- VII. Todos las demás que otorguen las leyes mexicanas y del Estado de Quintana Roo en materia de desarrollo urbano.

Capítulo II. Garantías.

Artículo 69. Las garantías que las autoridades municipales deben exigir y que los promotores de un fraccionamiento, conjunto urbano o condominio tienen la obligación de cubrir son las siguientes:

- I. En caso de pretender transmitir, vender o arrendar unidades o lotes, total o parcialmente, antes de la conclusión de la totalidad de las obras de infraestructura o urbanización, deberá otorgarse fianza o garantía por el equivalente al 150% del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 28, según corresponda, y
- II. Previa a la municipalización de un fraccionamiento, fianza o garantía por vicios ocultos, equivalente al 15% del presupuesto de las obras de urbanización, que asegure la calidad y operación de las obras de urbanización de que se trate.

Estas garantías tendrán como propósito el asegurar la correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de acuerdo con las especificaciones aprobadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que contraiga en los términos de esta ley.

En caso de que se pretenda la venta o comercialización a terceros de los lotes o unidades de aprovechamiento individual de un fraccionamiento o conjunto urbano o condominio, previo a su municipalización, los promotores tendrán la obligación de otorgar fianza o garantía al Municipio en los términos del artículo 71 de esta ley.

En todo tipo de publicidad donde se oferten lotes se deberá hacer referencia a la licencia del fraccionamiento, conjunto urbano o condominio y a la autorización de venta del Ayuntamiento, citando su número y la fecha de expedición.

Las fianzas o garantías deberán ser presentadas a favor de la Tesorería del Municipio que corresponda.

Capítulo III. Solicitudes para la Emisión de la Constancia de Terminación de Obras y de Venta o Arrendamiento y Liberación de Garantías.

Artículo 70. La constancia de terminación de obras que otorga el ayuntamiento es el instrumento mediante el cual certifica que han sido concluidas satisfactoriamente las mismas y se comprenden:

- I. Constancia municipal de terminación de las obras de infraestructura, que se otorgara a la recepción por parte del ayuntamiento de las obras de

infraestructura que en su caso conectan los nuevos desarrollos con las áreas ya urbanizadas, y

- II. Constancia municipal de terminación de obras de urbanización, que se otorga por parte del ayuntamiento a la conclusión de las obras a que se refiere el artículo 28 de este ordenamiento.

La constancia municipal de terminación de obras será el instrumento válido que autoriza la liberación de las garantías otorgadas de conformidad a lo dispuesto en la fracción I del artículo 69, de esta ley.

En el caso de la garantía para responder por la calidad y los vicios ocultos de las obras ejecutadas, ésta se entenderá como liberada, sin necesidad de autorización específica por parte del ayuntamiento, una vez que transcurran dos años a partir de su constitución; con excepción de cuando durante su vigencia el Ayuntamiento hubiere iniciado cualquier reclamación o procedimiento por la calidad de las obras. En éste último caso para liberar la garantía se requerirá de la autorización expresa del ayuntamiento.

Para la emisión de las constancias municipales de terminación de obras a que se refieren diversos trámites de este Capítulo, el Ayuntamiento contará con un padrón de peritos responsables de obra y corresponsables en diseño urbano y arquitectónico, facultados para verificar el avance y calidad de las obras, incluyendo las de adaptación y mitigación fuera del predio principal. El Municipio podrá auxiliarse de ellos para realizar las tareas de verificación a su cargo.

En caso de que las obras hubieren sido concluidas conforme al proyecto autorizado, el promotor gestionará ante el Municipio las constancias municipales de la terminación de obras, la cual podrá ser emitida por la totalidad del desarrollo o de manera parcial por cada una de las etapas del mismo. El Municipio contará con 20 días hábiles para verificarla y denegarla o emitirla, en su caso la constancia de la terminación de obras será autorizada por la misma autoridad que emitió la autorización respectiva.

En cualquier caso, previo al otorgamiento de una constancia de terminación de obras, las autoridades municipales deberán cerciorarse de que se cuente con la Constancia de Compatibilidad Urbanística, expedida por la Secretaría, a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 71. Los promotores de un fraccionamiento o conjunto urbano o condominio podrán transmitir, vender o arrendar, total o parcialmente, un nuevo desarrollo al público en general, cuando:

- I. La etapa en que se encuentre el lote o unidad privativa cuente con la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, la cual podrá ser parcial por la etapa en que se encuentre el mismo o total del fraccionamiento o conjunto urbano; o

- II. El promotor entregue al Ayuntamiento, ante la autoridad que otorgó la autorización respectiva, fianza expedida por afianzadora legalmente autorizada, a favor de la tesorería municipal, que garantice la terminación de las obras proyectadas y la operación y mantenimiento de la infraestructura urbana, de la etapa del fraccionamiento en que se encuentre el lote o unidad que se pretenda transmitir, hasta en tanto no se municipalice el desarrollo.

Para calcular el importe de la misma, el promotor elaborará el presupuesto de lo faltante, para lo cual actualizará los precios unitarios, aplicando el factor de actualización de precios conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), que se da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sobre el presupuesto que presentó en el expediente de trámite de la licencia respectiva, al importe que resulte le aplicará el factor de 1.5 veces obteniendo así el monto a garantizar.

Una vez recibida la póliza de fianza respectiva a la cual el promotor anexara el presupuesto de las obras faltantes de terminación, en el escrito en que haga entrega al ayuntamiento de los documentos anteriores, el promotor incluirá los datos del o los notarios ante quienes otorgará las escrituras respectivas.

El Ayuntamiento tendrá un plazo de hasta 10 días hábiles a partir de la fecha en que reciba la información anterior, para en su caso negar la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, lo cual comunicará al promotor y en su caso a los notarios que el mismo hubiere designado, en cuyo caso estos se abstendrán de otorgar las escrituras correspondientes. Transcurrido el plazo anterior, sin que el ayuntamiento notifique al promotor la negación de la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, el notario podrá proceder a celebrarlas; o

- III. El promotor constituya garantía a favor de los usuarios, adquirentes o arrendatarios, por una cantidad equivalente al valor del avalúo practicado por perito legalmente autorizado, del valor del predio objeto de la operación o del valor de la compraventa pactada, lo que resulte mayor; la cual será consignada por el notario en la escritura de compraventa, usufructo o arrendamiento respectiva.

El notario público ante quien se realice la escritura de usufructo, compraventa o arrendamiento del bien, será responsable de constatar el cumplimiento de las disposiciones del presente artículo e insertará en la escritura respectiva el instrumento de garantía empleado.

El Registro Público de la Propiedad y el Comercio negará la inscripción de los títulos resultantes que no contenga la anotación anterior, y dará vista del hecho a la autoridad penal correspondiente y a la dirección de notarías del Gobierno del Estado.

La entrega de las fianzas o garantías a que se refiere este artículo tendrán el carácter de fianzas o garantías judiciales y la reclamación de las mismas por parte de las autoridades o beneficiarios, no eximirá a los promotores de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que en su caso procedan, por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Las operaciones de comercialización, uso o arrendamiento de lotes de fraccionamientos o conjuntos urbanos que se realicen sin autorización Municipal, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor conforme a este ordenamiento, se considerarán nulas de pleno derecho. Los notarios públicos y otros fedatarios no autorizarán escrituras públicas en las cuales se consignent operaciones que contravengan las disposiciones de esta ley, y los encargados del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán la inscripción de los títulos resultantes.

Artículo 72. En caso de transmisión o cesión de derechos de la totalidad de un desarrollo, los adquirentes se entenderán subrogados en todos los derechos y obligaciones del promotor, lo cual notificará al ayuntamiento en un plazo no mayor a 10 días hábiles posteriores a la fecha en que efectúe la misma, el incumplimiento de esta notificación dará origen a una sanción.

Los notarios públicos y otros fedatarios no autorizarán escrituras públicas en las cuales se consignent operaciones que contravengan las disposiciones de este capítulo, y los encargados del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán la inscripción de los títulos resultantes.

Artículo 73. Ninguna garantía, ni durante su resguardo por parte de la Autoridad ni al momento de su restitución, generará ningún tipo de interés para quien la haya entregado. El monto del comprobante de su entrega, el de la solicitud de restitución y el que finalmente será restituido, serán idénticos.

Capítulo IV. Resolución de las solicitudes.

Artículo 74. La resolución de las solicitudes se realizará conforme a los principios y normas provenientes de la legislación en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo. Toda resolución emitida por una Autoridad deberá estar fundada y motivada haciendo referencia a tales disposiciones.

Artículo 75. Toda solicitud de autorización de nuevo desarrollo, venta o arrendamiento, liberación de garantías y municipalización será revisada por el Municipio, que podrá aprobarlas, hacer observaciones para que el solicitante realice las correcciones necesarias o rechazarlas cuando el proyecto sea contrario a las leyes o instrumentos vigentes. Toda observación o negativa será fundada y motivada.

Los Municipios establecerán procedimientos con plazo de respuesta de no más de veinte días hábiles. Si transcurriera dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá negativa ficta. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un plazo de cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del solicitante, el trámite se tendrá por concluido y será necesario reiniciarlo.

La respuesta deberá estar disponible para el solicitante, en el plazo estipulado y por escrito en el domicilio de la Dependencia Municipal correspondiente.

La autorización para una acción urbanística sólo podrá ser otorgada y entregada a la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras y que se encuentren en posesión de los mismos, o al promotor que hubiere cumplido los requisitos que fija esta ley.

Artículo 76. Las respuestas a las solicitudes de acciones urbanísticas incluirán, según corresponda:

I. En todas las respuestas:

- a) Oficio que indique si el proyecto cuya autorización fue solicitada, es aprobado en sus términos, tiene condicionada su aprobación a la realización de modificaciones, requiere de la presentación de información más abundante en los términos y plazos de esta ley, o su autorización ha sido denegada; y
- b) Texto que fundamente la resolución;

II. En las respuestas que aprueben el proyecto en sus términos:

- a) El plazo de construcción de las obras expresada en días naturales para cada etapa del proyecto;
- b) La confirmación de los lotes o unidades de aprovechamiento exclusivo que se formen;
- c) Las acciones que deberá emprender el promotor para escriturar las superficies para destinos que correspondan;
- d) La confirmación de las obras que realizará el promotor conforme al proyecto autorizado, de acuerdo a los contenidos de esta ley, o el anuncio y descripción de la modificación que se hubiera autorizado;
- e) La relación de las garantías que el promotor otorgue para la realización de las obras, precisando su monto y vigencia;
- f) El importe del pago de derechos que correspondan; y

III. En las respuestas que requieran modificación para ser sometida nuevamente a la valoración de la Autoridad:

- a) Texto que indique las modificaciones necesarias haciendo referencia a documentos, páginas, planos o a cualquier otro recurso entregado por el promotor que cuente con algún modo de identificación individual y preciso de sus partes,
- b) Imagen con base en el plano entregado por el promotor donde se refiera la localización de las modificaciones, y
- c) Observaciones expresadas de manera gráfica sobre los planos del proyecto que así lo requirieran, a criterio de la Autoridad Municipal.

Estos documentos deberán estar a disponibilidad del solicitante en el domicilio de la Dependencia responsable de su emisión, por medios digitales no editables o impresos. Los documentos sólo serán válidos con la firma del titular de la misma.

Únicamente los documentos indicados en la fracción I, de este artículo deberán estar, por mandato de esta ley, a disposición inmediata del público que solicite acceso a esa información. La publicación de los demás documentos será determinada con base en las leyes aplicables en materia de transparencia y de protección de la propiedad industrial e intelectual.

Artículo 77. Una vez recibida una autorización de un nuevo desarrollo, el promotor deberá elevar a escritura pública la autorización correspondiente en un plazo máximo de cuatro meses calendario, contados a partir de la entrega de la autorización municipal correspondiente. En esa misma escritura deberá transmitir las superficies de cesión para destinos. En caso de que transcurra dicho plazo sin protocolizar la escritura pública correspondiente, la autorización quedará nula.

En paralelo a la escritura a que alude el párrafo anterior, el promotor deberá constituir las garantías a que hace referencia esta ley.

Artículo 78. Para que una resolución afirmativa a cualquier solicitud tenga efecto, el solicitante deberá realizar el pago de derechos o contribuciones que en su caso corresponda.

Artículo 79. La vigencia de las autorizaciones de las diversas acciones urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Capítulo V.

Características Técnicas de los Planos y Memorias Descriptivas.

Artículo 80. En los aspectos de trámite administrativo no regulados por esta ley, la Secretaría y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, establecerán los procedimientos específicos, tiempos y requisitos para recibir, revisar y responder a las solicitudes de autorización a que se refiere este ordenamiento. Estas determinaciones serán de acceso y conocimiento públicos.

Dichas autoridades serán también responsables de que toda información sobre dichos procedimientos, el estado de los mismos, las normas aplicables y las características generales de los proyectos sujetos a revisión, sean accesibles a los solicitantes, presentándola de manera completa, veraz, oportuna, comprensible y detallada. También indicarán y facilitarán la identificación de las personas o entidades facultadas para emitir dictámenes de impacto territorial, ambiental y los demás que la Ley prevea.

Artículo 81. Para la solicitud de autorización de un nuevo desarrollo, los promotores presentaran una memoria descriptiva con los datos necesarios para evaluar su viabilidad y pertinencia urbanística.

Los contenidos de la memoria descriptiva incluirán los temas que se señalan en el artículo siguiente.

Los requisitos de las memorias descriptivas deberán ser iguales para todos los promotores. Todos los proyectos de un mismo tipo estarán sujetos a los mismos contenidos. Los ayuntamientos no podrán exceptuar ni requerir condiciones especiales para la memoria descriptiva de un proyecto en específico.

Para la solicitud de autorización para establecer un nuevo desarrollo, la memoria descriptiva deberá presentarse en formato electrónico no editable y en versión impresa, con páginas y figuras numeradas y con encabezado y pie de página que incluya identidad gráfica y datos de contacto del promotor.

Artículo 82. Para las solicitudes de nuevos desarrollos, los Municipios requerirán al solicitante:

- I. Plano del predio actual y de su localización precisa, indicando:
 - a) Rasgos topográficos;
 - b) Distancias a vialidades existentes;
 - c) Distancias a centros de población existentes siguiendo la ruta existente que requiera menos tiempo;
 - d) Colindancias; y
 - e) Propuesta de usos y destinos de suelo;
 - f) Predios que se pretende intervenir y su clave catastral;
- II. Plano de cada etapa del nuevo desarrollo con las características señaladas en la fracción anterior, según serán el nuevo desarrollo y su entorno al momento de conclusión de la misma; incluirá:
 - a) Zonificación propuesta, que incluya tabla de uso de suelo en cantidades absolutas y porcentuales;

- b)** Distribución de secciones o manzanas y su lotificación o división en unidades de aprovechamiento exclusivo con claves que permitan su identificación;
 - c)** Áreas destinadas a calles, especificando sus características, secciones, su trazo sobre el terreno, la distancia entre vialidades del mismo tipo, así como los ángulos de intersección entre sí y con las vialidades existentes con las que se vinculen;
 - d)** Áreas propuestas de cesión para destinos y su posible utilización;
 - e)** Localización y especificaciones de los elementos de infraestructura urbana, espacios públicos, equipamiento urbano e infraestructura verde y arbolado;
 - f)** Proposición de nomenclatura; y
 - g)** Los mismos datos para las etapas previas del proyecto construidas o autorizadas, incluidas las que se desarrollen en territorio de otra jurisdicción;
- III.** Tabla donde se enlisten los lotes o unidades de aprovechamiento exclusivo, a partir de su número o clave de identificación, señalando para cada uno su correspondencia con las medidas mínimas que señala esta ley;
- IV.** Plano de: red de distribución de agua potable, red de alcantarillado sanitario, red de distribución eléctrica en media y baja tensión, red de alumbrado público, y niveles de rasante de las vialidades;
- V.** Plano de proyecto de las obras a construir en los espacios públicos de conformidad a los señalado en el artículo 28 de la presente ley;
- VI.** Calendario de las obras a ejecutar, expresado de manera porcentual por cada una de las partidas de obra establecidas en el presupuesto respectivo, y por cada una de las etapas previstas.
- VII.** Presupuesto de obra, por etapas; y
- VIII.** En su caso:
 - a)** Plano de ante-proyectos de instalaciones especiales;
 - b)** Especificaciones generales de construcción de las obras a desarrollar;
 - c)** Plano arquitectónico con cálculos estructurales de cada una de las medidas de adaptación y mitigación; y
 - d)** Plano de ubicación y tipo de riesgo y medidas de adaptación y mitigación.

Las solicitudes de subdivisión, parcelación, fusión y relotificación incluirán sólo los elementos referidos en la fracción I. No requerirán planos ni elementos gráficos de otra naturaleza, aparte de los que señale la ley en materia de condominios.

Para el trámite de la autorización, los planos deberán entregarse, cuando menos, en versión digital no editable, y en versión impresa firmada por el promotor y el perito responsable. Los planos estarán identificados por una clave o número consecutivo según las reglas que establezca cada Ayuntamiento, e incluirán en el cuadro de datos o solapa, elementos de identidad gráfica y datos de contacto del promotor. La representación gráfica deberá ser conforme a las normas mexicanas de dibujo técnico.

Título Octavo.
Procedimiento de Municipalización.
Capítulo Único.
Requisitos, Publicidad y Derechos.

Artículo 83. La municipalización de los nuevos desarrollos estará a cargo de los Municipios donde éstos hayan sido construidos. Dicho proceso sólo será procedente a solicitud del promotor o propietario, cuando demuestre que se cuenta con:

- I. En su caso, las Constancia Municipal de Terminación de las Obras de Infraestructura;
- II. Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, que incluya, en su caso, la conclusión de las obras de adaptación y mitigación; para el caso de que la misma se hubiere otorgado en forma parcial por las etapas del fraccionamiento, se deberá de contar con cada una de ellas y no será necesario la expedición de una global.
- III. El comprobante de las garantías por vicios ocultos;
- IV. La documentación que acredite la entrega a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de las red distribución de agua potable, y de la red de drenaje sanitario; y
- V. La documentación que acredite la entrega a la Comisión Federal de Electricidad de la red de distribución de energía eléctrica.

Los Municipios contarán con un plazo de veinte días hábiles para autorizar o rechazar la solicitud de municipalización. En el caso de que no fuere aprobada la recepción por la autoridad, ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores o mayores que impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento. Transcurrido dicho plazo, se presumirá que el Municipio acepta la municipalización de las obras del fraccionamiento de que se trate.

Con el fin de poder entregar la obra bajo supuestos de problemas menores, y a petición del promotor, éste podrá garantizar por medio de una fianza o caución suficiente para la terminación o corrección de la obra; misma que será cancelada al cumplimiento de las obras relativas al fraccionamiento.

La constancia de municipalización será otorgada por la misma autoridad que expidió la autorización de fraccionamiento o nuevo desarrollo; el promotor tendrá un plazo de 20 días hábiles para protocolizarla ante notario público; en caso contrario perderá su vigencia. Dicha municipalización deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Artículo 84. Una vez aprobada la municipalización, el Ayuntamiento contará con treinta días hábiles para realizar asambleas informativas con los propietarios y arrendatarios que hubiere en el área municipalizada para explicar el proceso y resolver las dudas que pudieran presentarse.

Artículo 85. Para que se otorgue la constancia de municipalización o en su caso proceda la afirmativa ficta de municipalización, el promovente deberá haber realizado el pago de derechos que en su caso genere.

Título Noveno.
Mecanismos de Control, Verificación y Sanción.
Capítulo Único.
Supervisión, Inspección Y Vigilancia.

Artículo 86. La supervisión, inspección y vigilancia, así como la imposición de medidas de seguridad y sanciones en la ejecución de las acciones urbanísticas a que se refiere este ordenamiento, se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

Artículo 87. Las resoluciones que dicten las Autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta ley, podrán ser recurridas por los afectados en los términos que establece la Ley de Procedimiento Administrativo y la Ley de Justicia Administrativa, ambas del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO TERCERO. Se reforman: las fracciones I, II, III, IV del artículo 1º, el primer párrafo del artículo 2º, el artículo 3º, el párrafo tercero y cuarto del artículo 4º, la fracción V, VIII, IX, XIV, XV y XVIII del artículo 5º, el artículo 7º, el primer párrafo y las fracciones I, II, V, VI y XVI del artículo 10, las fracciones I, IV, VI, XII, XIV y XV del artículo 11, el Capítulo III del Título Primero denominado “Del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad” para quedar como “Del Instituto Quintanarroense de Vivienda”, el artículo 14, el artículo 15, el primer párrafo y las fracciones I, II, III, V, XI, XII, XIII y el último párrafo del artículo 16, el Capítulo IV del Título Primero denominado “Del Consejo Estatal de Vivienda” para quedar como “del Consejo Estatal”, el artículo 17, el primer párrafo y las fracciones II, III, IV y V del artículo 20, el Título segundo denominado “De la Política y de la Programación de Vivienda” para quedar como “De la Política y de la Programación de Suelo y Vivienda”, el primer párrafo y las fracciones I y II del artículo 21, el primer

párrafo y las fracciones I y VI y el último penúltimo del artículo 22, el Capítulo III del Título Segundo denominado “Del Programa Estatal de Vivienda” para quedar como “Del Programa Estatal de Suelo y Vivienda”, el artículo 23, el primer párrafo y las fracciones VII y VIII del artículo 24, Capítulo IV denominado “Del Programa Operativo Anual de Vivienda” para quedar “Del Programa Operativo Anual de Suelo y Vivienda”, artículo 26, fracción IX del artículo 27, el primer párrafo y las fracciones I y VII del artículo 29, el primer párrafo y las fracciones I, II, y IV del artículo 30, el artículo 31, el Título Tercero denominado “Del Sistema Estatal de Vivienda” Para quedar como “Del Sistema Estatal del Suelo, el primer párrafo y las fracciones I y III del artículo 33, el artículo 34, el Capítulo I del Título Cuarto denominado “Del Financiamiento de la Vivienda” para quedar como “Del Financiamiento del Suelo y la Vivienda”, el artículo 35, el artículo 36, el artículo 37, el primer párrafo del artículo 38, el artículo 39, el artículo 40, el primer párrafo y la fracción II del artículo 41, las fracción I y el inciso a) de la fracción VII del artículo 42, el artículo 43, el artículo 44, el primer párrafo y las fracciones III y IV y el penúltimo y último párrafo del artículo 47, el artículo 48, el artículo 49, el primer párrafo del artículo 50, el segundo párrafo del artículo 52, el Título Quinto denominado “Del Registro del Demandante y Beneficiarios de Vivienda” para quedar “Del Registro de Demandantes y Beneficiarios de Suelo y Vivienda”, el artículo 54, el artículo 55, el artículo 56, el primer párrafo del artículo 59 bis, el artículo 61, el primer párrafo y la fracción II del artículo 62, el artículo 66, el artículo 67, el artículo 68, el primer párrafo del artículo 71, el artículo 72, el primer párrafo del artículo 73, el artículo 74, la fracción III del artículo 76, el artículo 78, el Título Octavo denominado “Del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda” para quedar como “Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Vivienda”, el artículo 79, el artículo 81, el primer párrafo del artículo 84, el último párrafo del artículo 86, el artículo 89, las fracciones I y IV del artículo 91, el artículo 92 y el artículo 97; y se derogan: la fracción III del artículo 10, el artículos 18, el artículo 19, las fracciones II, IV y V del artículo 22, el artículo 28, el artículo 63, el artículo 64, el artículo 65, el artículo 95 y el artículo 96, de la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

Artículo 1.- ...

I. Definir y regular la política de suelo y vivienda del Estado, de conformidad con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, así como con los principios, políticas y programas establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado;

II. Definir los lineamientos generales de la política y los programas de suelo y vivienda del Estado y la debida coordinación con sus Municipios;

III. Regular, coordinar y concertar las acciones de los sectores público, privado y social, y dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda adecuada, digna y decorosa para los habitantes del Estado de Quintana Roo;

IV. Establecer los criterios de ayuda y protección en materia de suelo y vivienda para la población de bajos ingresos, o en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad en el Estado;

V. a IX.- ...

...

Artículo 2.- Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas nacionales e internacionales aplicables, en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

...

Artículo 3.- Las disposiciones de esta ley deberán aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social, de manera tal que, toda persona que reside en el Estado de Quintana Roo, sin importar su origen étnico, género, edad, capacidades diferentes, su condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil, pueda ejercer su derecho constitucional a una vivienda adecuada, digna y decorosa.

Artículo 4.- ...

....

Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere esta ley deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como para las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios mínimos; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; sustitución de vivienda; vivienda nueva; y, capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual se incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

Los reglamentos municipales apoyarán a la autoproducción y autoconstrucción de vivienda social, otorgando el reconocimiento jurídico y brindando asesoría y facilidades administrativas a dichos procesos.

Artículo 5.- ...**I. a IV. ...**

V.- Consejo Estatal: El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado;

VI. a VII. ...

VIII. Instituto: El Instituto Quintanarroense de la Vivienda;

IX. AGEQROO: La Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo;

X. a XIII. ...

XIV. Población en Situación de Riesgo: Aquellos asentamientos que habitan viviendas en condiciones inseguras física o socialmente, que ponen en peligro su vida o sus bienes;

XV. Población Vulnerable: Aquellos individuos o grupos sociales que por diferentes factores o la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo o discriminación que les impiden alcanzar mejores niveles de vida y, por lo tanto, requieren de la atención e inversión pública para lograr su bienestar, entre los que se encuentran los adultos mayores y personas con capacidades diferentes, madres solteras, población indígena, población con empleo temporal o informal;

XVI. a XVII. ...

XVIII. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable;

XIX. a XXIII. ...

Artículo 7.- Corresponde al Titular del Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría y el Instituto, el fomento, coordinación, promoción e instrumentación de la Política y el Programa Estatal de Vivienda, en los términos de la presente Ley, y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 10.- Sin menoscabo de lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, el Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, tiene las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y evaluar la política y programas de suelo y vivienda en el Estado, de conformidad con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, el Plan Estatal de Desarrollo y en concordancia con demás ordenamientos y programas que incidan en la acción habitacional y de suelo a que se refiere este ordenamiento;

II. Ejecutar, aplicar, actualizar y controlar, el Programa Estatal de Suelo y Vivienda, en congruencia con los programas nacionales en la materia, la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y las normas señaladas por esta ley, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

III. Se deroga.

IV. ...

V. Dictaminar previamente a su ejecución, la congruencia de los programas de suelo y vivienda y de las acciones habitacionales que realicen las dependencias y entidades estatales y municipales, con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y los programas estatales y municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano;

VI. Coordinar los programas y acciones de suelo y vivienda;

VII. a XV. ...

XVI. Establecer y mantener actualizado el Registro de Demandantes y Beneficiarios de Suelo y Vivienda;

XVII. a XXV. ...

Artículo 11.- ...

I. Fijar la política municipal en materia de vivienda en congruencia con esta ley, los programas estatales y municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano;

II. a III. ...

IV. Establecer las zonas para el desarrollo de vivienda social, de conformidad con la legislación y los programas aplicables;

V. ...

VI. Participar en la constitución y adquisición de reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de esta ley, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado y de los Programas de Desarrollo Urbano aplicables;

VII. a XI. ...

XII. Proporcionar la información que se le requiera para el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda y el Sistema Estatal de Información y Estadística de Suelo y Vivienda;

XIII. ...

XIV. Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta ley, del Programa Municipal de Suelo y Vivienda y de las demás disposiciones Municipales aplicables en la materia e imponer medidas de seguridad y sanciones

administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes y programas de vivienda a que haya lugar; y

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable, en coordinación con las instancias competentes, y de conformidad con las políticas estatales de vivienda, así como con los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano;

XVI. ...

CAPÍTULO III DEL INSTITUTO QUINTANARROENSE DE VIVIENDA

Artículo 14.- Se crea el Instituto Quintanarroense de Vivienda, como un organismo descentralizado de la Administración Pública Paraestatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.

Artículo 15.- El Instituto tendrá por objeto hacer una realidad el derecho a una vivienda adecuada para toda la población, contribuyendo al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano del Estado, mediante la formulación, coordinación y ejecución de programas de producción, financiamiento y comercialización de suelo y vivienda, en sus diferentes modalidades.

Artículo 16.- El Instituto tendrá las siguientes funciones en materia de vivienda:

I. Formular el Programa Estatal de Suelo y Vivienda y presentarlo a consideración de la Secretaría, para en su caso, posterior aprobación por parte del Titular del Ejecutivo del Estado;

II. Ejecutar y coordinar el Programa Estatal de Suelo y Vivienda, con los sectores público, social y privado;

III. Promover y ejecutar Programas de Vivienda en todas sus modalidades, incluyendo aquellos dirigidos a regularizar la tenencia de la tierra;

IV.- ...

V. Constituirse como entidad financiera y celebrar contratos de crédito, fideicomiso o cualquier otro de los permitidos por la Ley y emitir títulos de crédito para el cumplimiento de su objeto social;

VI. a X. ...

XI. Proponer a la Secretaría, las políticas estatales de suelo y vivienda;

XII. Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la elaboración y ejecución de sus programas de suelo y vivienda, en sus jurisdicciones territoriales;

XIII. Promover ante las instancias competentes la construcción de obras de infraestructura, así como para la provisión de servicios públicos, en los proyectos de suelo y vivienda, en coordinación con otras dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal competentes;

XIV. a XV. ...

El Instituto tendrá la organización y estructura que determine su Estatuto Orgánico.

CAPÍTULO IV DEL CONSEJO ESTATAL

Artículo 17.- El Consejo Estatal se establece como una instancia permanente de participación social y ciudadana para garantizar que la ejecución de los programas y el fomento a la vivienda, se realice de manera coordinada a fin de dar cumplimiento a la Política Estatal de Vivienda.

La organización y funcionamiento de dicho Consejo se ajustará a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 18.- Se deroga.

Artículo 19.- Se deroga.

Artículo 20.- El Consejo, además de las funciones que le encomienda la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, tendrá las siguientes:

I. ...

II. Participar durante el proceso de formulación y aprobar los programas y acciones de suelo y vivienda;

III. Participar en coordinación con los tres órdenes de Gobierno en el Estado, en la elaboración y evaluación del Programa Estatal de Suelo y Vivienda;

IV. Elaborar y Aprobar el Programa Operativo Anual de Suelo y Vivienda del Estado;

V. Vincular las Acciones de fomento al crecimiento económico, de desarrollo social, desarrollo urbano, desarrollo rural, ordenación del territorio, mejoramiento ambiental y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, con la Política Estatal de Suelo y Vivienda;

VI. a XIII. ...

TÍTULO SEGUNDO DE LA POLÍTICA Y DE LA PROGRAMACIÓN DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 21.- La Política Estatal de Suelo y Vivienda es el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades Estatales y Municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda. Y para su formulación, deberán considerarse los siguientes lineamientos:

I. Mantener congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, así como con los demás programas de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente del Estado;

II. Promover el acceso de la población que resida en el territorio del Estado, a una vivienda adecuada, preferentemente para, aquella de bajos ingresos o que se encuentre en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad;

III. a XXIX. ...

Artículo 22.- La programación de las actividades y acciones del sector público en materia de suelo y vivienda se conducirán a través de:

I. El Programa Estatal de Suelo y Vivienda;

II. ...

III.- Se deroga.

IV.- Se deroga.

V.- Se deroga.

VI. Los Programas Municipales de Suelo y Vivienda.

Los instrumentos de planeación a que se refiere este artículo se elaborarán de conformidad a ésta ley y en congruencia con los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano.

...

CAPÍTULO III DEL PROGRAMA ESTATAL DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 23.- El Programa Estatal de Suelo y Vivienda, es el ordenamiento rector de las acciones de fomento en la materia, que permite garantizar el acceso a una vivienda adecuada, principalmente a las personas de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad y se formulará para articular las actividades, acciones y la producción habitacional con la participación de los sectores público, privado y social.

Artículo 24.- El Programa Estatal de Suelo y Vivienda deberá guardar congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable y contendrá:

I. a VI. ...

VII. Concordancia con la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como con otros planes y programas del desarrollo económico y social del Estado;

VIII. a XV.- ...

CAPÍTULO IV DEL PROGRAMA OPERATIVO ANUAL DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 26.- El Programa Operativo Anual de Suelo y Vivienda es la concertación de estrategias y acciones del sector público, social y privado, con el objeto de dar cumplimiento a la planeación y normatividad en la materia en el Estado.

Artículo 27.- ...

I. a VIII. ...

IX. Los lineamientos para la programación anual en materia de vivienda del Instituto dependencias y entidades estatales y municipales competentes, con el señalamiento de metas y previsión de recursos;

X. a XI. ...

Artículo 28.- Se deroga

Artículo 29.- En materia de suelo, el Programa Estatal de Suelo y Vivienda comprenderá las siguientes acciones y previsiones:

I. La adquisición de suelo, se hará como lo establecen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, en zonas con potencial de desarrollo, de mejoramiento y de reciclamiento, mismos que definen la delimitación, zonificación y normatividad aplicable en dichas áreas;

II. a VI. ...

VII. Los criterios para la conformación y consolidación de una Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales con viabilidad técnica y jurídica para el desarrollo habitacional, que evite la especulación del suelo y el crecimiento urbano en zonas de reserva, en concordancia con los diferentes programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano; y

VIII. ...

Artículo 30.- La formulación de los Programas de Suelo y Vivienda a que se refiere esta ley, se sujetarán al procedimiento siguiente:

I. El Instituto formulará el anteproyecto, considerando las disposiciones de esta ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

II. Cuando se trate de Programas Municipales se podrá solicitar la participación y asesoría del Instituto para la elaboración de los mismos;

III. ...

IV. El Consejo por conducto del Instituto someterá el anteproyecto revisado, a consideración del Titular del Ejecutivo Estatal, para su aprobación en su caso y publicación correspondiente en el Periódico Oficial del Estado;

V. ...

Artículo 31.- El Instituto se apoyará y tomará en consideración para la elaboración de la Política y de la Programación de suelo y vivienda a que se refiere este Capítulo, las propuestas que formulen los sectores privado y social, así como los particulares interesados, a través de los foros de consulta ciudadana.

**TÍTULO TERCERO
DEL SISTEMA ESTATAL DE SUELO Y VIVIENDA
CAPÍTULO ÚNICO
DE SU OBJETO E INTEGRACIÓN**

Artículo 33.- Se establece el Sistema Estatal de Suelo y Vivienda, como el mecanismo permanente de coordinación y concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para fomentar el acceso a los habitantes del Estado a una vivienda digna y decorosa; que tiene por objeto:

I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Suelo y Vivienda;

II. ...

III. Promover y garantizar la participación articulada de todos los sectores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo urbano y la vivienda; y

IV. ...

Artículo 34.- El Sistema Estatal de Vivienda será coordinado por el Ejecutivo del Estado a través del Instituto y su integración será la misma del Consejo.

**TÍTULO CUARTO
FINANCIAMIENTO PARA EL SUELO Y LA VIVIENDA
CAPÍTULO I
DEL FINANCIAMIENTO DEL SUELO Y LA VIVIENDA**

Artículo 35.- Los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento para la realización de las acciones de suelo o vivienda serán el crédito, los subsidios que para tal efecto destinen los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como el ahorro de los particulares y otras aportaciones de los sectores público, social y privado.

Artículo 36.- La aplicación de recursos públicos para el suelo o la vivienda en el Estado de Quintana Roo tiene por objeto la promoción de la producción, ampliar la oferta habitacional y regular la relación entre el cumplimiento del derecho a la vivienda y los intereses de mercado.

Artículo 37.- Se deroga.

Artículo 38.- En la contratación y aplicación de financiamientos a la producción y adquisición de suelo o vivienda, se observarán los siguientes criterios y medidas:

I. a V. ...

Artículo 39.-El Instituto impulsará la constitución de los fondos de ahorro e inversión, de administración, de garantía y de rescate para la vivienda, creados con activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios, a fin de promover el ahorro productivo de los beneficiarios; y de que los beneficiarios puedan cubrir sus créditos en los términos y los porcentajes establecidos en sus contratos.

Artículo 40.- El Instituto promoverá programas tendientes a buscar la inversión de Organismos Federales, Instituciones de Crédito, Organismos que apoyen acciones de vivienda, así como de la iniciativa privada para la construcción de viviendas.

Artículo 41.- El Programa Estatal de Suelo y Vivienda y los Municipales, se ejecutarán de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

I. ...

II. Inversión directa del Gobierno del Estado, cuya aplicación se hará a través del Instituto;

III. a VI. ...

Artículo 42.- ...

I. Promoción, estudios y proyectos relacionados con la planeación, diseño, construcción, infraestructura y equipamiento para el suelo y la vivienda;

II. a VI.- ...

VII. Programas de Crédito para:

a) Adquisición de suelo o vivienda, producción de vivienda en arrendamiento o con opción a compra;

b) ...

VIII. a XIV. ...

Artículo 43.- Las Dependencias y Entidades Estatales o municipales en su caso, que realicen acciones de suelo y vivienda deberán dar publicidad a los listados de beneficiarios de las acciones que realicen, una vez realizado el proceso de selección correspondiente, a través de los medios y en los lugares que se consideren con mayor posibilidad de difusión en la localidad de que se trate.

Artículo 44.- El sector público, con la participación que corresponda de los Sectores Social y Privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de suelo y vivienda sea accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de esta ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 47.- Los beneficiarios de créditos de suelo o vivienda social a cargo del Gobierno del Estado o los Municipios, deben cumplir los siguientes requisitos:

I. a II. ...

III. Presentar escrito bajo protesta de decir verdad, en el que manifiesten que habitarán la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes que en su caso determine la Secretaría o el Instituto por incumplimiento;

IV. Entregar la documentación que respalde sus ingresos y otorgar por escrito autorización al Instituto para la respectiva verificación de la información que proporcionen; y

V. ...

...

En la determinación de sus ingresos, corresponde al beneficiario entregar la documentación que respalde su dicho, quien además está obligado a permitir por parte de las autoridades de la Secretaría o del Instituto la verificación de la información que proporcione.

En el caso de la población informal la determinación de sus ingresos se ajustará a lo que establezcan las reglas de operación del Instituto.

Artículo 48.- El Instituto es responsable del otorgamiento crediticio, subsidio o a fondo perdido para la población de bajos ingresos o en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, los que serán considerados como sujetos de subsidio o de ayuda de beneficio social.

Artículo 49.- El Instituto informará de los procedimientos y requisitos necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de materiales dirigidos a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación. De manera particular elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

Artículo 50.- Para otorgar el financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de suelo y vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de los beneficiarios, aprovechando a las instituciones de crédito y a las instancias de captación de ahorro popular, en particular las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia.

...

Artículo 52.- ...

La Secretaría de Finanzas y Planeación deberá elaborar anualmente, una estimación fundamentada que determine el monto de recursos requeridos para cumplimentar la política de subsidios.

...

...

TÍTULO QUINTO. DEL REGISTRO DE DEMANDANTES Y BENEFICIARIOS DE SUELO Y VIVIENDA

Artículo 54.- Se crea el Registro Estatal de Demandantes y Beneficiarios de Suelo y Vivienda, el cual estará a cargo del Instituto con el objeto de buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, mediante mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza y que carezcan de ella, abatiendo el verdadero rezago habitacional.

Artículo 55.- El Registro de Demandantes y Beneficiarios de Suelo y Vivienda controlará que ninguna persona o familia pueda tener acceso a más de un crédito otorgado por alguna instancia de los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal para la adquisición de una vivienda, evitando la especulación en el desarrollo y comercialización habitacional, optimizando los recursos del Gobierno para la generación del sector vivienda.

Artículo 56.- Los interesados en inscribirse en el Registro de demandantes, deben cumplir los requisitos señalados en el artículo 47 y presentar su documentación ante las oficinas del Instituto.

Artículo 59 Bis.- Para garantizar la inclusión y el derecho de las personas con discapacidad o movilidad reducida a la vivienda social, los promotores y desarrolladores de complejos habitacionales deberán edificar el 1% de las viviendas

contempladas en el proyecto del conjunto habitacional, para ser destinadas a estas personas, atendiendo en todo momento en su diseño y construcción, a los criterios y especificaciones de la Ley para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con discapacidad del Estado de Quintana Roo y demás normas aplicables.

...

Artículo 61.- El Instituto promoverá el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar afluentes y emisiones que deterioren el medio ambiente, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

Artículo 62.- El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales para:

I. ...

II. Apoyar Programas de Producción Social de Vivienda, particularmente aquéllos de urbanización progresiva, autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para personas en situación de pobreza; y

III. ...

...

Artículo 63.- Se deroga.

Artículo 64.- Se deroga.

Artículo 65.- Se deroga.

Artículo 66.- El Control de la Calidad de la Vivienda, se llevará a cabo a través del conjunto de actos y procedimientos por medio de los cuales las autoridades del Estado y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, garantizarán que toda acción de suelo y vivienda se lleve a cabo de acuerdo con lo dispuesto por esta ley, así como de los Programas y Reglamentos en la materia, y demás ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

Artículo 67.- El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría promoverá que las autoridades Municipales expidan y mantengan de forma permanente, actualizadas las normas técnicas contenidas en sus reglamentos de construcción, para efecto de observar la debida aplicación y cumplimiento de cada etapa del proceso de producción de vivienda y facilite medir la calidad y seguridad de las construcciones.

Artículo 68.- Los Municipios previamente al otorgamiento de la licencia de construcción deberán revisar y verificar que el proyecto de vivienda según sea su tipo o desarrollo cumpla con las disposiciones técnicas y normativas establecidas

en esta ley, sus propios reglamentos y demás disposiciones aplicables con el fin de garantizar la sustentabilidad, calidad y seguridad de la vivienda.

Artículo 71.- Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y los Municipios establezcan en materia de suelo y reservas territoriales para la vivienda, en coordinación con el Consejo, además de lo previsto en la Ley del Patrimonio del Estado y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado se dirigirán preferentemente a:

I. a II. ...

Artículo 72. El Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría, del Instituto de cualquier otra dependencia o entidad en el ámbito de su competencia, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con el Gobierno Federal y los Municipios, así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda, para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios.

Artículo 73.- La enajenación o transmisión de predios para destinarse a Programas de Vivienda social y Autoconstrucción, deberán contar con la autorización de la Secretaría, tomando en cuenta las condiciones siguientes:

I. a III. ...

II.

Artículo 74.- La AGEQROO, en coordinación con la Secretaría fijará los mecanismos de información, calificación y clasificación de los bienes del dominio privado del Estado, susceptibles de aprovechamiento social para programas y acciones de vivienda.

Con base en lo anterior, la Secretaría en coordinación con el Instituto y la AGEQROO, elaborará un catálogo de terrenos aptos para destinar a Programas de Suelo y Vivienda considerando las condiciones básicas de equipamiento urbano y factibilidad de introducción de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electricidad, con el menor costo posible.

Artículo 76.- ...

I. a II. ...

III. Los demás que señale la Secretaría o el Instituto en las reglas generales que a efecto expida.

Artículo 78.- La tierra propiedad del Instituto que enajene a los organismos productores sociales de vivienda y de autoconstrucción, para el desarrollo de los mismos, y que una vez cumplidos los plazos, o presentarse acciones que deriven

en su incumplimiento, el Instituto aplicará el recurso de reversión de los terrenos enajenados, pasando nuevamente a su propiedad.

TÍTULO OCTAVO. SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Artículo 79.- Se crea el Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda se deberá integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de las políticas estatales en materia de suelo y vivienda a que alude este ordenamiento.

El Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría coordinará, integrará y administrará el Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, la Ley de Vivienda y en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, y se conformará con la información que proporcionen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal, y del sector privado en aspectos vinculados con el suelo y la vivienda, así como la que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado, con el objeto de contar con información suficiente para evaluar los efectos de la política en la materia.

Artículo 81.- La Secretaría diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de programas, acciones y financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional, para informar de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos, requisitos y estímulos fiscales necesarios para producir y adquirir vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus programas y reglas de operación. De igual manera, elaborará y difundirá material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

Artículo 84.- El Instituto promoverá la asistencia técnica, especialmente la destinada a los productores sociales de vivienda, la cual se podrá proporcionar a través de programas y actividades que realicen:

a) a e)....

Artículo 86.- ...

I. a V. ...

...

Para efectos del párrafo anterior, el Instituto en coordinación con los Ayuntamientos, deberá establecer y apoyar programas colectivos de autoconstrucción cuando se trate de vivienda rural e indígena, en que los integrantes de la propia comunidad participen en los trabajos respectivos de manera conjunta, de tal suerte que, además de abatir los costos, se fomente y respete la solidaridad y el espíritu comunitario, y se aprovechen los materiales naturales disponibles.

Artículo 89.- El Instituto celebrará convenios con Productores Sociales y las Universidades e Instituciones de Educación Superior, dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico. Cuando se trate de algún convenio de prestación de servicios a título oneroso, se sujetará a las disposiciones que dicte su Consejo Directivo.

Artículo 91.- ...

I. Buscar el acceso del mayor número de personas al suelo y vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;

II. a III. ...

IV. Financiar y construir proyectos de suelo y vivienda, así como de infraestructura y equipamiento relacionados;

V. a X. ...

Artículo 92.- Toda persona podrá denunciar ante la Secretaría, el Instituto o ante otras autoridades competentes todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos establecidos en esta ley o contravengan sus disposiciones y de los demás ordenamientos que regulen materias relacionadas con la vivienda.

Artículo 95.- Se deroga.

Artículo 96.- Se deroga.

Artículo 97.-El Instituto no celebrará contratos con promotores, desarrolladores y productores privados o sociales de vivienda que hayan incumplido en todo o en parte las obligaciones contractuales con los beneficiarios de los programas que maneja el Instituto, y no podrán participar en los programas y acciones referidos en la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO. Se reforman los artículos 16, 24, 34 párrafo segundo y se adiciona un último párrafo al artículo 184 Ter, todos de la Ley de Equilibrio Ecológico la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 16. ...

I. General del Estado;

II. Regionales y

III. Locales

Con el propósito de integrar en un solo instrumento las regulaciones urbanas y ambientales, con una visión y políticas armónicas sobre el uso y aprovechamiento del territorio del Estado, los Programas de Ordenamiento Ecológico General del Estado y Locales mencionados en este artículo, estarán contenidos en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable y en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, según correspondan, a los que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

Artículo 24.- ...

I. a XIX. ...

La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, expedirán las disposiciones administrativas que permitan unificar, armonizar, simplificar y evitar la duplicidad de trámites, costos y tiempos de gestión de las manifestaciones de impacto ambiental y los dictámenes de impacto territorial a que hacen referencia esta ley y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

Artículo 34.- ...

Para la evaluación en materia de impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 24, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, las Normas Oficiales Mexicanas, así como los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones legales que resulten aplicables.

...

...

I. a III. ...

Artículo 184 TER. ...

I. a XIII. ...

En los procesos consulta relativos a la evaluación, formulación y modificación de los Programas de Ordenamiento Ecológico, el Consejo Consultivo de Ecología del Estado deberá sesionar en acuerdo con el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano Sustentable, a que se refiere la Ley

de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO QUINTO. Se reforma el párrafo segundo y tercero y se adiciona un cuarto al artículo 4 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 4. ...

Para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, previamente los propietarios deberán obtener una constancia de compatibilidad urbanística que en su caso expedirá el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo. Para ello, deberán presentar los siguientes documentos:

I. a X. ...

Lo anterior, sin perjuicio de otros requisitos que a juicio de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable estime y señale necesarios.

Las unidades privativas en el caso de condominios que involucren viviendas, deberán respetar las superficies mínimas a que se refiere la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO SEXTO. Se reforma el artículo segundo de la Ley de Expropiación del Estado de Quintana Roo, para quedar en los siguientes términos:

ARTICULO SEGUNDO. Son causas de utilidad pública:

- III. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La planeación y ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para el espacio público y para la movilidad;
- V. El cumplimiento y la ejecución de los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, a que se refiere este ordenamiento y las áreas definidas como de suelo estratégico;
- VI. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- VII. La regularización territorial en los centros de población;
- VIII. La ejecución de acciones, obras o servicios tendientes a la seguridad de los asentamientos humanos, la delimitación de zonas de riesgo, la reubicación de población en riesgo y el establecimiento de polígonos de salvaguarda;

- IX. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para uso comunitario y para la movilidad;
- X. La conservación, protección y mejoramiento del patrimonio cultural y natural de los centros de población;
- XI. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular y el apoyo a la producción social de vivienda;
- XII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, y
- XIII. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales.

En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, publicada mediante decreto número 107 de la XIII Legislatura del Estado, en el Periódico Oficial en fecha 18 de abril de 2012.

TERCERO. Se abroga la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, publicada mediante decreto número 125 de la VI Legislatura del Estado, en el Periódico Oficial del Estado en fecha 15 de diciembre del año 2011.

CUARTO. En tanto el Titular del Poder Ejecutivo del Estado y los municipios del Estado no expidan las disposiciones administrativas a que se refiere este Decreto, seguirán aplicándose las disposiciones reglamentarias vigentes.

QUINTO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado expedirá en un plazo no mayor a ciento ochenta días, el reglamento de esta ley, que será aplicable en los temas de competencia estatal, y aplicable en el ámbito estatal, hasta en tanto los ayuntamientos no expidan sus respectivos ordenamientos municipales en la materia.

SEXTO. Los programas de desarrollo urbano y los ordenamientos ecológicos del territorio, así como las autorizaciones de acciones urbanísticas otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley seguirán vigentes en los términos que fueron aprobados o concedidas. Las que se encuentren en trámite, se deberán ajustar a sus nuevas disposiciones. Para tal efecto, los interesados en alguna autorización, refrendo o renovación en materia de acciones urbanísticas podrán optar por continuar su procedimiento ajustando sus proyectos a la

normatividad vigente, o bien, presentar una nueva solicitud, en cuyo caso no pagarán nuevamente los derechos correspondientes.

SÉPTIMO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberá formular y promover la aprobación de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

OCTAVO. El Ejecutivo del Estado y los Municipios contarán con un plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, para formular, consultar y promover la aprobación de los Programas Estatal y Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, conforme a sus competencias.

NOVENO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se deberán formular o actualizar los programas de desarrollo urbano de los centros de población mayores a cien mil habitantes.

En el mismo plazo, los municipios deberán actualizar sus reglamentos internos, así como los manuales de organización, operación y funcionamiento en congruencia con estas nuevas disposiciones.

DÉCIMO. Durante el Ejercicio Fiscal de 2018, los derechos establecidos en la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, por concepto de Constancia de Compatibilidad Urbanística, serán aplicables a las Constancias de Compatibilidad Territorial y al Dictamen de Impacto Territorial, a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Quinto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

UNDÉCIMO. Para el caso de inmuebles construidos con anterioridad a la vigencia de este Decreto, el régimen de propiedad en condominio podrá constituirse cumpliendo con lo establecido en el artículo 4º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado y sus disposiciones reglamentarias aplicables.

DUODÉCIMO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

Por todo lo expuesto y considerado con antelación, estas Comisiones dictaminadoras tienen a bien someter a la consideración del Pleno Legislativo, los siguientes puntos de:

DICTAMEN

PRIMERO. Es de aprobarse en lo general, la Iniciativa de Decreto por el que se expide la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; se expide la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; se reforman y adicionan diversas disposiciones de

la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo; se reforman diversas disposiciones de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo; se reforma el artículo 4 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; y se reforman los artículos 268 y 269 del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

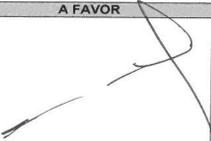
SEGUNDO. Son de aprobarse en lo particular, las modificaciones planteadas en el cuerpo del presente Dictamen.

SALA DE COMISIONES “CONSTITUYENTES DE 1974” DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE EXPIDE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 16, 24, 34 PÁRRAFO SEGUNDO Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 184 TER, TODOS DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMA EL PÁRRAFO SEGUNDO Y TERCERO Y SE ADICIONA UN CUARTO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

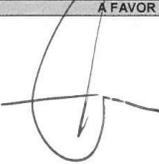
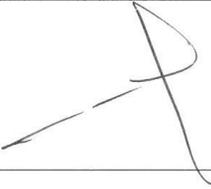
LA COMISIÓN DE PUNTOS LEGISLATIVOS Y TÉCNICA PARLAMENTARIA

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. EDUARDO LORENZO MARTÍNEZ ARCILA		
 DIP. MARÍA YAMINA ROSADO IBARRA		
 DIP. EMILIANO VLADIMÍR RAMOS HERNÁNDEZ		
 DIP. TERESA SONIA LÓPEZ CARDÍN		
 DIP. RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM		



DICTAMEN CON MINUTA DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE EXPIDE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 16, 24, 34 PÁRRAFO SEGUNDO Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 184 TER, TODOS DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN EL PÁRRAFO SEGUNDO Y TERCERO Y SE ADICIONA UN CUARTO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. MANUEL TIRSO ESQUIVEL ÁVILA		
 DIP. EDUARDO LORENZO MARTÍNEZ ARCILA		
 DIP. TERESA SONIA LÓPEZ GARDÍN		
 DIP. SILVIA DE LOS ÁNGELES VÁZQUEZ PECH		
 DIP. JENNI JUÁREZ TRUJILLO		

SECRETARIA: Es cuanto, Diputado Presidente.

PRESIDENTE: Está a consideración de esta Legislatura en lo general el dictamen presentado.

Si algún Diputado desea hacer alguna observación, sírvase manifestarlo.

Se le concede el uso de la voz al Diputado Manuel Tirso Esquivel Ávila.

DIPUTADO MANUEL TIRSO ESQUIVEL ÁVILA:

(Hace uso de la voz).

Compañeras y compañeros Diputados.

Hoy esta Legislatura se encuentra considerando la posibilidad de aprobar una reforma urbana para el Estado de Quintana Roo, una reforma urbana vanguardista, una reforma urbana que cambiará las reglas de desarrollo Urbano para las próximas generaciones en nuestro estado.

Quiero comentarles que en noviembre del 2016 el país se sometió a la aprobación de una Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial que nos da un mandato a las Legislaturas de todos los estados, para que a su vez, modernicemos nuestro ordenamiento en materia territorial y desarrollo urbano.

Hoy se da la posibilidad, se somete a su consideración la creación y promulgación de la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, que dará certeza y seguridad jurídica a los quintanarroenses.

Va a revisar y replantear las reglas del juego para el gobierno y la sociedad. Va a buscar un crecimiento ordenado sustentable e inclusivo.

Esta nueva ley de asentamientos humanos va a darle sentido al ordenamiento territorial, por primera vez, se va a unificar en un sólo ordenamiento en un Programa de Ordenamiento Territorial Ecológico y Desarrollo Urbano, una sola visión conjunta y global donde vamos a unir lo que era al P.D.U y lo que era el POET; de tal forma que el crecimiento, que la planeación y que las nuevas licencias que se otorguen en el futuro, vayan de la mano tomando en consideración la preservación ambiental y sobre todo, cuidando nuestros recursos naturales y darle certidumbre a las próximas generaciones, de que de ahora en adelante todas las licencias de construcción que se otorguen, van a estar sustentadas en la ley, van a ser sustentables e inclusivas; por eso hablamos de un nuevo ordenamiento de vanguardia.

De igual forma, se va a mejorar la articulación entre los municipios y el estado, esto sin violentar la autonomía municipal, la autonomía municipal está totalmente especificada en el artículo 115 de la Constitución Federal y todos sabemos que la jerarquización de las leyes, ninguna ley estatal puede ser arriba de la Constitución Federal y mucho menos ningún reglamento

puede estar arriba de una ley estatal y mucho menos de la Constitución, acá vienen plasmada la autonomía de los municipios, pero sí, ciertamente en este nuevo ordenamiento que vamos a votar en un momento, se prevén una mayor vigilancia, se prevé la posibilidad de que tanto el estado como los municipios puedan actuar contra los desarrolladores, contra servidores públicos que otorgan indiscriminadamente este tipo de permisos y licencias, y que no respetan nuestros programas que previamente están planteados.

También a partir de este momento todos los municipios y el propio Estado van a tener la posibilidad de crear su nuevo Programa de Ordenamiento Territorial Ecológico de Desarrollo Urbano, un programa que tiene que estar acorde a las necesidades, al crecimiento, la dinámica que tiene nuestro estado, y sobre todo como ya se especificó, tiene que tomar en consideración las zonas ecológicas, las áreas de preservación y evitar el crecimiento en áreas de riesgo, como en áreas inundables, donde antiguamente se autorizaban desarrollos inmobiliarios en áreas inundables.

Otro tema principal es la propuesta de expansión de los centros de población, nuestro estado está creciendo, nuestro Estado apenas tiene casi 50 años con la posibilidad de desarrollarse mucho en las siguientes generaciones.

Contemplar una movilidad integral donde se privilegie no solamente el uso de vehículos, sino también el uso de transporte no motorizado, donde las ciudades contemplen ciclo pistas, contemplen lugares para un transporte adecuado y evitar el transporte indiscriminado de vehículos, que prácticamente tenemos, ya no ciudades para habitantes, sino ciudades para vehículos, donde haya un transporte más eficiente, más eficaz, haya un programa de imagen urbana y cultural, se van atender igual los problemas de invasiones; hay muchas zonas en el estado, principalmente en la zona norte que han sido invadidas, en Tulum, Playa del Carmen, en Cancún, se va a evitar con una mayor rigidez que se lleven a cabo otras invasiones, se va a proteger la propiedad privada.

Hay un reconocimiento también a la función de peritos, de peritos responsables de obra que son ingenieros, que son arquitectos, que son urbanistas, así como peritos ambientales, que son biólogos, que son técnicos en la materia, justamente que nos ayudan a prácticamente sustentar todos los proyectos arquitectónicos, también se va a ver una alta atribución para notarios públicos, donde los notarios tienen que evitar suscribir parcelamientos, divisiones, cuestiones que afecten el desarrollo

urbano al tener fraccionamientos que no reúnen las condiciones, o que están en zonas de riesgo.

Esto es lo que contempla nuestra Ley de Asentamientos Humanos, lo que está sometiendo consideración, como les digo es una ley de vanguardia, por otro lado, el día de hoy también vamos a someter a consideración, la Ley de Acciones Urbanísticas, acá se prevén puntos medulares para el Estado y para nuestros habitantes; se prevé la posibilidad de tener una vivienda digna, sobre todo la vivienda popular, donde anteriormente bajo el auspicio o la falta de regulación de nuestras Leyes de Asentamientos Humanos, nuestra Ley de Fraccionamientos o nuestra Ley de Régimen de Condominios, se permitía la construcción de viviendas con un frente de escasos 3.5 metros, donde prácticamente no había las condiciones para tener una vida digna, donde prácticamente eran hacinamientos, no eran fraccionamientos para vivir, y hoy por hoy, se está previendo que ninguna vivienda popular puede ser menos, tener un frente menos de 6 metros y el terreno puede ser menor a 108 metros.

Con esto, esta Legislatura, en caso de ser aprobada la reforma, estará dando certeza y seguridad jurídica a los quintanarroenses.

Otra cuestión, obliga a los desarrolladores a que las donaciones, las áreas de donación para poner parques, para poner escuelas, para poner cementerios, para poner plantas de tratamientos, esas áreas de donación que están obligados los de desarrolladores a otorgar, tienen que ser estratégicas, tienen que ser visibles, tienen que ser utilizables y no donar chorizos que no permiten utilizar esas áreas de donación.

También los nuevos fraccionamientos, da la posibilidad más real de que se municipalicen, hay una disposición para el rescate de espacio público y equipamiento y como ya se dijo, se determinan estándares mínimos, asegurando las condiciones de habitabilidad y las condiciones de desarrollo y crecimiento para nuestro estado.

De igual forma como parte de la reforma integral, se están reformando las leyes de Equilibrio Ecológico el Estado, la Ley de Vivienda y la Ley de Régimen de Condominio, todo para dar certeza y seguridad jurídica a los quintanarroenses.

Es por ello compañeros y compañeras Diputadas, que les invito a que en un momento más, cuando emitan su voto, lo hagan a favor de esta iniciativa que se someta a consideración el día de hoy, una iniciativa que se ha trabajado desde hace mucho tiempo, en su momento la trabajo el Diputado Pereyra con el

apoyo del Presidente de la Comisión de Puntos Legislativos y Presidente de la Gran Comisión, el Diputado Eduardo Martínez y con el apoyo todos los integrantes esas Comisiones les pido que voten a favor de esta iniciativa, que es de vanguardia para el Estado de Quintana Roo.

Muchas gracias.

(Al término de su intervención).

PRESIDENTE: Se le concede el uso de la voz a la Diputada Santy Montemayor Castillo.

DIPUTADA SANTY MONTEMAYOR CASTILLO:

(Hace uso de la voz).

Muy buenas tardes con el permiso de la Mesa Directiva, buenas tardes compañeros y compañeras Diputadas.

Pues bueno por supuesto en el mismo sentido en el que mi compañero, acaba de explicar cuáles son las virtudes de esta nueva ley tan importante para el estado, pues yo como Presidenta de la Comisión de Medio Ambiente, que es punto medular en este asunto y pues en este caso también representando a la bancada del Partido Verde, les adelanto que nuestro voto va a ser a favor, pues toda vez de que es una tendencia en el mundo, el que el medio ambiente y el desarrollo urbano vayan de la mano, no solamente en papel, que el papel como decimos aguanta todo, sino para los municipios, para cada municipio a la hora de aplicar esta ley.

Mi compañero acaba de dar todo el detalle más técnico, a lo mejor es un lenguaje pues muy específico, no, el urbano, pero palabras más palabras menos, esta nueva ley nos pone a la vanguardia, esta nueva ley cierra el camino en el buen sentido para todo lo que antes estaba no tan bien explicado y se daba por supuesto, a que en algunas ocasiones se hicieran o se dieran algunos permisos confusos, por llamarles de alguna manera, y con estos frentes terribles de vivienda que originan muchísimos problemas sociales, contaminación, etc.

Entonces yo creo que como dice él, votar a favor es pues algo que tenemos que hacer, no se puede poner en duda el tener un buen medio ambiente y el conjuntarlo con un desarrollo urbano sustentable y que va a ser por supuesto para un Quintana Roo que pueda seguir creciendo como siempre he dicho, no quiero decir que ya no haya desarrollo, puede seguir habiendo desarrollo en el Estado, ahora se está impulsando mucho aquí el

sur, pero se tiene que tomar en cuenta por supuesto todo, toda la legislación que existe en medio ambiente y en desarrollo urbano y conjuntarla.

Entonces yo creo que por primera vez vamos a tener leyes claras, para los municipios que les quede clarísimo por si por ahí no quedó, se respeta el 100% la autonomía municipal, cada municipio elaborará sus PDU'S, cada municipio o cuando sean zonas metropolitanas o etc., organizarán y harán sus POES, Programas de Ordenamiento Ecológico, pero lo que sí obliga, porque esto debería de ser una obligación, bueno ahora lo será, después de votar, que los trabajos siempre tienen que estar coordinados con los tres niveles de gobierno, porque si no se hace un trabajo coordinado, pasa, digo no es que quiera ponerlo de ejemplo otra vez, pero el exhorto de unas semanas de lo que sucedió en Lázaro Cárdenas, de que son instrumentos en los que se llevó un tiempo hacer, paso por un cabildo, pero no cumplía con los pasos que establece la ley, entonces esta nueva ley ya deja, si ya estaban claros los pasos por ejemplo para elaboración de un programa desarrollo urbano, ahora no ayuda de cuáles son esos pasos, de cómo se tiene que seguir, quienes son los involucrados y nos obliga por supuesto, a que, digo, como ciudadanos en general y a los funcionarios de cada municipio, nos obliga a seguir estas reglas para que no haya después que devolverlos o echar para atrás leyes que nos llevaron dinero, tiempo, esfuerzo, etc.

En este sentido mi voto por supuesto a favor y ojalá sigamos trabajando en conjunto los 24 Diputados, para seguir sacando leyes de este tipo y trabajarlas en conjunto, como bien dijo también mi compañero, fueron dos Comisiones, pero estuvimos participando varios compañeros en esto de la ley de asentamientos y aprovecho para felicitar mucho el trabajo por parte del Estado con la SEDETUS y todo el trabajo que mi colega Carlos Ruiz estuvo haciendo, los foros ese es un trabajo en conjunto es importante decirlo donde participaron todas las voces, colegios, yo fui a dos o tres que se hicieron la zona norte, y es un trabajo que no nada más salió del Estado y aprobamos aquí en la Legislatura, cambió muchísimo para bien, era un una iniciativa que quedó muy nutrida por parte de todos lo que tiene colaborar en esto y pues eso obviamente le da esta fuerza y el que nosotros pues seguramente por unanimidad votaremos a favor, por un Quintana Roo con un medio ambiente equilibrado.

Es cuánto, muchas gracias.

(Al término de su intervención).

PRESIDENTE: Algún otro compañero, compañera Diputada que desee ¿hacer uso de la voz?

No habiendo más observaciones, se somete a votación en lo general el dictamen presentado.

Se le concede el uso de la voz al Diputado Eduardo Lorenzo Martínez Arcila.

DIPUTADO EDUARDO LORENZO MARTINEZ ARCILA:

(Hace uso de la voz).

Gracias muy buenas tardes.

Con la autorización de la Mesa Directiva compañeras y compañeros Diputados.

Efectivamente, como ya lo han mencionado aquí es un trabajo al final del día de equipo entre los Comisiones que nos tocó dictaminar, la de Desarrollo Urbano y la de Puntos Legislativos, un poco, las Secretarías del Gobierno que participaron en los foros, tanto o la de Desarrollo Territorial, como la de Medio Ambiente que también estuvo presente en diferentes reuniones.

Es una ley, que sin embargo, porque así es al final del día, este ejercicio de aprobar leyes, que es susceptible que alguien pueda alzar la mano y manifestarse en contra, y no me refiero necesariamente aquí, siento que la van a aprobar todos los Diputados, sin adelantarme obviamente a lo que ellos consideren, pero se escuchó mucho al Colegio de Biólogos y ellos en su papel, como debe de ser, protegiendo el tema del medio ambiente, con esa visión que tienen de protección del medio ambiente, también se escucharon a la parte de los desarrolladores, también defendiendo el interés que tienen en continuar desarrollando vivienda y fraccionamientos en Quintana Roo, Quintana Roo que es de los lugares donde más se desarrolla la vivienda en el país, Quintana Roo es uno de los lugares donde más se desarrolla a pasos verdaderamente muy rápidos y que aun así, no se alcanza a cubrir la demanda, porque pues también somos del Estado, el Estado que tiene las ciudades que mayor crecimiento tienen este a nivel nacional, entonces es decir, es algo que difícilmente se va a poder poner al día, pero que es como se dice y se conoce, es una buena plaza para los desarrolladores.

En términos lisos y llanos, que estamos haciendo, sentando las bases para que una vez que entre en vigor, en vigencia esta ley, que esperamos muy pronto, todos los nuevos desarrollos que

partir de ese momento estén iniciando sus trámites o sus renovaciones o sus refrendos, ya pueda ser sujetos de esta ley.

Y en términos lisos y llanos, es como ya lo dejaron mis compañeros, generarle una vivienda de mejor calidad, de mayores espacios, una vivienda digna al grueso de los trabajadores de quintanarroenses, en el caso de los que acceden a los créditos de vivienda popular, ya sea a través del INFONAVIT o el FOVISSSTE y que tengan lo que merecen tener, viviendas dignas, porque finalmente es esa gran mano de obra la que construye todos los días, los servicios turísticos, los servicios burocráticos o de gobierno, los servicios médicos, los servicios de seguridad, que todo esta clase de trabajadora presta sus servicios en Quintana Roo y que realmente es el que en sus manos se sostiene la economía de nuestro Estado.

Entonces si es un parteaguas en el desarrollo y va a quedar para la reflexión seguramente puede ser esto la nueva legislatura, que empecemos a ver también, generar condiciones propias del estado, regionalizar el desarrollo de vivienda en el Estado, porque hoy en día, en su mayoría, los desarrolladores prácticamente la misma vivienda que construyen en la zona centro o en el norte del país, prácticamente es la misma tipo de vivienda que construyen aquí, en el sureste, aquí en la región del Caribe, y tiene que ser diferente, porque evidentemente no son las mismas condiciones climáticas, el tema de huracán, los temas de los fenómenos atmosféricos son diferentes, creo que para llegar a esto, necesitaríamos que vayamos pensando, que el gobierno igual vaya pensando, en generar nuestro propio Instituto de la Vivienda, nuestro propio fondo, para que con participaciones estatales, los trabajadores accedan a créditos de un organismo estatal y con eso también, podemos establecer nuestra propia legislación para el desarrollo habitacional, y no tener que estar, por cómo se trabajan en los créditos federales, de acuerdo a una normatividad federal, pues que aplica para todo el país y que eso permite que las desarrolladoras construyan casas con diseños no tan adecuados, para la región esta sureste del país.

Entonces es un gran primer paso que da esta legislatura teníamos de fecha también hay que reconocerlo, teníamos de fecha en noviembre del año pasado, pero me atrevo decir, no tengo el dato preciso, por ahí debe estar, que seguramente somos de los primeros estados, no sé en qué lugar estemos, somos el octavo estado que está cumpliendo al armonizar su ley, de 32 estados, somos el octavo, ¿Porqué? Porque no era tan sencillo tampoco tenerlo antes del 28 de noviembre, que es lo que marcó la reforma federal, pero se logró ingresar la iniciativa el año pasado y hoy estamos cerrando este ciclo de Proceso

Legislativo que les corresponde al congreso y ya posteriormente vendrá la publicación.

Nuestro reconocimiento a todos los que participaron en la integración en la redacción de esta ley y por supuesto, también, estaremos abiertos y atentos a lo que la sociedad civil organizada, en el tema del medio ambiente en el tema de desarrolladores tengan que decir al respecto, lo que se buscó finalmente fue un equilibrio en el desarrollo sustentable se ve impresa en esta ley, es decir, es un equilibrio entre la visión de los desarrolladores, entre la visión de los que cuidan y protegen el medio ambiente y entre la visión de los ciudadanos que quieren lugares más dignos para vivir, más dignos para transportarse, más dignos para que su familia pueda crecer aquí en nuestro Estado Quintana Roo.

Muchas gracias.

(Al término de su intervención).

PRESIDENTE: ¿Si hubiera alguna otra intervención?

De no ser así, se somete a votación en lo general el dictamen presentado, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 2 minutos.

Compañeros Diputados sírvanse emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTE: Compañeros Diputados, ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto.

¿Algún Diputado falta por emitir su voto?

De no ser así, instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputada Secretaria, de cuenta de la votación.

SECRETARIA: Diputado Presidente, le informo que el dictamen presentado ha sido aprobado por unanimidad de votos de los Diputados presentes.

PRESIDENTE: En tal virtud, se declara aprobado en lo general el dictamen presentado.

Está a consideración de esta Legislatura en lo particular el dictamen presentado.

PRESIDENTE: Si algún Diputado desea hacer alguna observación, sírvase manifestarlo.

No habiendo observaciones, se somete a votación en lo particular el dictamen presentado, instruyo se abra el módulo de votación por 2 minutos.

Compañeros Diputados sírvanse emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTE: Compañeros Diputados, ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto.

¿Algún Diputado falta por hacerlo?

De no ser así, instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputada Secretaria, de cuenta de la votación.

SECRETARIA: Diputado Presidente, le informo que el dictamen presentado ha sido aprobado por unanimidad de votos de los Diputados presentes.

PRESIDENTE: En tal virtud, se declara aprobado en lo particular el dictamen presentado.

Se invita a los presentes ponerse de pie.

LA HONORABLE DÉCIMA QUINTA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO; DECRETA: SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE EXPIDE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 16, 24, 34 PÁRRAFO SEGUNDO Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 184 TER, TODOS DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMA LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y TERCERO Y SE ADICIONA UN CUARTO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRESIDENTE: Se invita a los presentes tomar asiento.

Continúe con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIA: El siguiente punto del orden del día es el Cómputo de votos de los Honorables Ayuntamientos de los Municipios del Estado de la Minuta Proyecto de Decreto por el que se reforma el párrafo tercero del apartado B, así como el tercer párrafo del apartado D, ambos del Artículo 96 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

Obra en poder de ésta Secretaría las actas de Cabildo de los Municipios del Estado, con la aprobación de la mayoría de los Municipios, en relación a la referida reforma de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

De la siguiente forma:

Bacalar	Unanimidad
Cozumel	Unanimidad
Lázaro Cárdenas	Unanimidad
Othón P. Blanco	Unanimidad
Tulum	Unanimidad
Puerto Morelos	Unanimidad

PRESIDENTE: En tal sentido, se invita a todos los presentes ponerse de pie.

LA HONORABLE DÉCIMA QUINTA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO; DECRETA: SE REFORMA EL PÁRRAFO TERCERO DEL APARTADO B, ASÍ COMO EL TERCER PÁRRAFO DEL APARTADO D, AMBOS DEL ARTÍCULO 96 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.

Se invita a los presentes tomar asiento y continúe con el desarrollo de la sesión.

Con el permiso de la Mesa Directiva, compañeros Diputados, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura del Estado de Quintana Roo, me permito hacer uso de la palabra.

(Hace uso de la Tribuna, por lo que asume la Presidencia el Diputado Vicepresidente Francisco Gildardo Pérez Babb).

DIPUTADO RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM:

(Hace uso de la palabra).

Compañeras y compañeros Diputados

Tomo brevemente el uso de la voz para celebrar la reforma constitucional que hoy se ha decretado, misma que representa un gran avance en materia de transparencia y rendición de cuentas en materia de procuración de justicia, a la vez que nos brindará de mayores elementos, para evaluar el actuar de las máximas autoridades en materia de procuración de justicia, para conocer sus logros, pero también sus deficiencias, y con ello detectar áreas o aspectos que se deben reforzar o modificar.

Sin duda, los informes que ahora deberán presentar tanto el fiscal general, como la fiscal especializada en combate a la corrupción, serán de gran utilidad para este Poder Legislativo, pero también para la sociedad que tiene el derecho de conocer el desempeño de las autoridades encargadas de una de las labores de mayor trascendencia para la sociedad, como lo es la investigación de delitos, hoy agradezco el apoyo de mis compañeros de esta Décimo Quinta Legislatura dieron a la iniciativa que generó este cambio legal y constitucional, entendiendo que de esta manera, refrendamos nuestro compromiso de trabajo, en beneficio de la sociedad quintanarroense

Muchas gracias.

(Al término de su intervención asume de nueva cuenta la Presidencia el Diputado Ramón Javier Padilla Balam).

PRESIDENTE: Diputada Secretaria, continúe con el desarrollo de la sesión.

SECRETARIA: Informo a la Presidencia que todos los asuntos a tratar han sido agotados.

PRESIDENTE: Se invita a los presentes ponerse de pie.

Se clausura la sesión ordinaria número 25, siendo las 14:00 horas del día 16 de mayo de 2018, y se cita para la siguiente sesión ordinaria número 26, el día 21 de mayo de 2018 a las 17:00 horas.

Muchas gracias a todos, por su amable asistencia.

Se concluyó la sesión con la asistencia de 21 Diputados presentes, de la siguiente forma:

	NOMBRE	A	F
1	ALBERTO VADO MORALES		JUSTIFICA
2	SANTY MONTEMAYOR CASTILLO	SI	
3	TYARA SCHLESKE DE ARIÑO		JUSTIFICA
4	ADRIANA DEL ROSARIO CHAN CANUL		JUSTIFICA
5	JOSÉ LUIS GONZÁLEZ MENDOZA	SI	
6	MARCELINA DE JESUS SAGRERO BALADO	SI	
7	JOSE DE LA PEÑA RUIZ DE CHAVEZ	SI	
8	JOSÉ CARLOS TOLEDO MEDINA	SI	
9	TERESA SONIA LOPEZ CARDIEL	SI	
10	GABRIELA ANGULO SAURI	SI	
11	LUIS ERNESTO MIS BALAM	SI	
12	RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM	SI	
13	MARIO BAEZA CRUZ	SI	
14	MARIA YAMINA ROSADO IBARRA	SI	
15	EDUARDO LORENZO MARTÍNEZ ARCILA	SI	
16	EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR	SI	
17	JESÚS ALBERTO ZETINA TEJERO	SI	
18	FRANCISCO GILDARDO PEREZ BABB	SI	
19	JENNI JUAREZ TRUJILLO	SI	
20	MANUEL TIRSO ESQUIVEL AVILA	SI	
21	EMILIANO VLADIMIR RAMOS HERNANDEZ	SI	
22	JUAN ORTÍZ VALLEJO	SI	
23	SILVIA DE LOS ÁNGELES VÁZQUEZ PECH	SI	
24	CARLOS MARIO VILLANUEVA TENORIO	SI	