



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

## HONORABLE PLENO LEGISLATIVO

Las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y de la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos de esta H. XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, con base en las facultades que nos confieren los artículos 70, 71, 72, 74, 149 y 151 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, sometemos a la consideración de esta Honorable Soberanía, el presente **DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, conforme a los siguientes apartados:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** En la Sesión número 02 del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, celebrada el día 5 de septiembre del año 2024, se dio lectura al acuerdo de la Junta de Gobierno y Coordinación Política, por el que se aprueba la integración de las Comisiones Ordinarias de la Honorable XVIII Legislatura del Estado, presentada por la Junta de Gobierno y Coordinación Política.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo (5 de septiembre del 2024) Sesión número 2 del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año de Ejercicio Constitucional, XVIII Legislatura; Chetumal, Quintana Roo, México: Disponible en: <http://documentos.congresoqroo.gob.mx/acuerdos/ACU-20240905T165013.pdf>



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

**SEGUNDO.** En la Sesión número 14 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVIII Legislatura del Estado, celebrada el día 13 de octubre del año 2025, se dio lectura al Acuerdo por el que la Junta de Gobierno y Coordinación Política de la H. XVIII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, propone al Pleno de la H. XVIII Legislatura la modificación en la integración de diversas Comisiones Ordinarias de la Legislatura del Estado.

**TERCERO.** En Sesión Número 26 del Segundo Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo celebrada el día 6 de mayo de 2026<sup>2</sup>, se dio lectura a la iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo presentada por la Licenciada María Elena H. Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo, turnándose dicho asunto, de conformidad con el artículo 146 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, a la Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y a la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos de esta H. XVIII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, para su estudio, análisis y posterior dictamen.

En ese tenor, estas Comisiones son competentes para realizar el desarrollo del proceso legislativo correspondiente respecto del presente asunto.

---

<sup>2</sup> <https://www.congresoqroo.gob.mx/ordenesdia/1278>



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CUARTO. De conformidad con el primer párrafo del artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo<sup>3</sup>, es obligación de las Diputadas y los Diputados integrantes de estas Comisiones Legislativas, estudiar, analizar y dictaminar toda iniciativa de Ley o Decreto, para que sea votada en el Pleno, dentro del ejercicio constitucional de la Legislatura que le corresponda.

Es así que, en esta fecha, estas Comisiones de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos, se abocan al estudio, análisis y dictamen de la iniciativa descrita en el punto tercero de este apartado, por encontrarse dentro del plazo legal para su dictaminación.

#### CONTENIDO DE LA INICIATIVA

Del análisis efectuado a la iniciativa presentada se observa que la intención de su promovente es fortalecer el marco normativo que regula los instrumentos denominados “Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas” y “Dictamen en modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos”, asegurando que dichos instrumentos cumplan plenamente con su finalidad: ordenar el crecimiento urbano de Quintana Roo con legalidad, transparencia y responsabilidad institucional, en beneficio del interés público y del patrimonio de sus habitantes.

Asimismo, la iniciativa tiene por finalidad robustecer el marco regulatorio en materia de acciones urbanísticas, estableciendo requisitos más precisos para la acreditación fehaciente de la propiedad y superficie de los predios, a fin de evitar desarrollo en terrenos nacionales, ejidales o con conflictos de titularidad. Con ello

---

<sup>3</sup> <https://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/L198-XVIII-20251204-L1820251104156.pdf>



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

se previenen controversias futuras que protegen el patrimonio de las personas y se fortalece la certeza en el marco inmobiliario, dando así legalidad y transparencia a todas aquellas personas que desean hacerse de una propiedad. De igual forma, es de suma importancia que sean establecidos claramente los plazos y mecanismos de suspensión debidamente justificados para la emisión de los Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, fortaleciendo así la legalidad, transparencia, así como su seguridad jurídica.

Por cuanto a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, la iniciativa propone en la fracción II del artículo 82, modificar el alcance jurídico de la obligación, pues únicamente se enfoca a probar quién es la persona propietaria actual del predio o inmueble, sin necesariamente revisar el historial completo de la propiedad hasta la persona propietaria actual.

En la fracción III del propio numeral 82, la iniciativa incorpora en la parte final de dicha fracción, el señalamiento para el caso que exista duda, inconsistencia o falta de información, se faculta a la autoridad para solicitar más documentos como los antecedentes legales de la propiedad, es decir, la cadena de transmisiones (compraventas, herencias, etc.) que se conoce como tracto sucesivo, y sirve para comprobar que la propiedad ha sido transmitida legalmente hasta llegar al actual titular. Esto con el objetivo es evitar conflictos legales sobre la tierra (como invasiones o doble propiedad) y asegurar que cualquier desarrollo urbano se haga sobre un terreno con situación jurídica clara y legítima.

En el segundo párrafo del artículo 83, la iniciativa propone suspender el plazo máximo de veinte días hábiles para la emisión de los Dictámenes de Viabilidad en



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

Materia de Acciones Urbanísticas o, en su caso, de los Dictámenes en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, con el fin de que la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado pueda allegarse de la información necesaria y contar con los elementos suficientes para emitirlos.

En el párrafo tercero del mismo artículo 83, la iniciativa propone vincular la actuación administrativa con los principios como celeridad y seguridad jurídica, con el propósito de garantizar que los procedimientos se desarrollen de manera pronta, ordenada y previsible, evitando dilaciones innecesarias y otorgando certeza jurídica a las personas solicitantes respecto de las actuaciones y resoluciones emitidas por la autoridad administrativa.

En el párrafo cuarto del multicitado numeral 83, la iniciativa elimina la figura de la negativa ficta, conforme a la cual el transcurso del plazo sin resolución por parte de la Secretaría implicaba que la solicitud se tuviera por negada de manera automática. En su lugar, se establece la obligación de la Secretaría de emitir, dentro de un plazo no mayor a tres días hábiles, una notificación debidamente fundada y motivada en la que se expongan las causas por las cuales no fue emitido el dictamen correspondiente. Asimismo, se reconoce el derecho de la persona promovente para impugnar la omisión o la falta de resolución mediante los medios de defensa que resulten procedentes.

En la fracción II del artículo 84, la iniciativa propone modificar de manera integral el criterio que activa la obligación del dictamen, el cual deja de basarse en la superficie de los proyectos de vivienda para centrarse en el tipo de acción urbanística y su impacto en la infraestructura urbana, contenido que ya se encontraba en la fracción



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

VII de este mismo numeral 84 y en consecuencia deroga el contenido de la mencionada fracción.

En el artículo 132 se introduce una modificación del alcance del derecho de preferencia mediante la incorporación de umbrales mínimos de superficie y una diferenciación por ubicación del predio. En ese sentido el derecho de preferencia ya no depende solo de la ubicación del predio, sino también de su superficie mínima, diferenciando entre zonas urbanas y no urbanas; es decir, se introduce un criterio adicional de superficie mínima, diferenciando dos supuestos: dentro de zonas de reserva o urbanizables solo aplica si el predio tiene mínimo 5 hectáreas y fuera de dichas zonas solo aplica si el predio tiene mínimo 1 hectárea.

En el párrafo cuarto del mismo numeral 132, la iniciativa propone la introducción de un mecanismo de silencio administrativo con efectos positivos para el particular y modifica de forma importante el funcionamiento del derecho de preferencia, ya que si la Secretaría no responde en treinta días naturales, se entiende automáticamente que no ejerció el derecho de preferencia.

En la fracción I del artículo 161, la iniciativa modifica la denominación de las Constancias de Congruencia Urbanística por Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, lo anterior en congruencia con la fracción VIII del artículo 7 de la propia ley de la materia.

En la fracción I del artículo 195, se elimina el régimen de vigencia permanente de las Constancias de zonificación y se establece que éstas tendrán la vigencia expresamente señalada en el propio documento, sin perjuicio de que perderán sus efectos cuando se modifiquen los programas municipales a que se refiere el artículo



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

31 de la presente Ley, debiendo en su caso ajustarse a las nuevas disposiciones aplicables. Por otra parte, permanece la vigencia permanente de los Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, lo cual se dispone en el párrafo tercero de la fracción I del artículo 195.

Asimismo, en este mismo numeral 195, se adiciona un párrafo segundo a la fracción I el cual establece una regla de protección de derechos adquiridos derivados de las constancias de zonificación. Esto es si una constancia autoriza un desarrollo urbano, y ese proyecto se realiza dentro del plazo de vigencia no se puede cambiar las reglas después para afectar ese proyecto.

También se adiciona un párrafo cuarto al mismo artículo 195, para establecer un derecho de actualización urbanística a favor de los particulares cuando la planeación del territorio mejora; esto es, si los instrumentos de planeación del artículo 31 de la ley cambian y permiten un mayor aprovechamiento del suelo, o mejores condiciones urbanísticas y el predio ya cuenta con una Constancia de Zonificación o Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, entonces la persona titular del predio podrá solicitar que su autorización se actualice para beneficiarse de esas nuevas condiciones.

Finalmente, por cuanto a la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado se propone adicionar un último párrafo al artículo 23, para introducir una excepción al régimen general de lotificación y medidas mínimas habitacionales, con un enfoque claramente social. Esto es que los programas de desarrollo urbano pueden permitir lotes o unidades más pequeñas que las mínimas legales solo si provienen de programas sociales de vivienda, ejecutados por la Federación, el Estado y los



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Municipios, ajustando también el aprovechamiento urbano para hacer viables esos programas.

## CONSIDERACIONES

Se reconoce que el crecimiento acelerado de los centros de población en el Estado de Quintana Roo, derivado de la dinámica turística, inmobiliaria y de inversión, exige el perfeccionamiento constante del marco normativo urbano, a fin de garantizar un desarrollo ordenado, sostenible y con enfoque de derechos. En este contexto, la iniciativa atiende una problemática real relacionada con la necesidad de fortalecer los instrumentos de planeación y gestión del suelo.

En el ámbito federal, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, constituye el ordenamiento rector que establece las bases de coordinación entre la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios en materia de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. Dicho marco normativo reconoce el acceso al suelo, la vivienda adecuada, los servicios básicos y la infraestructura urbana como elementos esenciales para el desarrollo de las ciudades, bajo principios de igualdad, inclusión, sustentabilidad y resiliencia. Asimismo, prevé la obligación de las entidades federativas de armonizar su legislación local con sus disposiciones, con el objeto de asegurar la congruencia del sistema jurídico nacional y la eficacia de las políticas públicas en materia de desarrollo urbano.

En el caso del Estado de Quintana Roo, cuya dinámica de crecimiento urbano se encuentra entre las más aceleradas del país, la observancia de estos principios adquiere especial relevancia, no solo por su carácter obligatorio, sino por la



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

necesidad de dotar de coherencia, solidez y validez a las reformas que se proponen. De esta forma, se garantiza que la normativa estatal se encuentre debidamente alineada con el marco general, y que el desarrollo de los centros de población se conduzca bajo criterios de justicia territorial, certeza jurídica y bienestar colectivo.

Bajo ese contexto en el ámbito local, el Estado de Quintana Roo cuenta con un marco jurídico específico en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, integrado principalmente por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, las cuales regulan la planeación, control y gestión del crecimiento de los centros de población en la entidad.

Dichos ordenamientos establecen las bases para la autorización, regulación y seguimiento de las acciones urbanísticas, así como los instrumentos de planeación que orientan el uso y aprovechamiento del suelo, procurando un desarrollo urbano equilibrado, ordenado y sustentable. Asimismo, incorporan mecanismos administrativos destinados a dotar de certeza jurídica a los procesos de autorización, tanto para las autoridades como para las personas particulares que participan en el desarrollo inmobiliario.

De esta manera, el marco jurídico estatal en la materia no solo cumple una función regulatoria, sino también de orden público e interés social, al constituirse en un instrumento clave para orientar el desarrollo urbano, prevenir asentamientos irregulares y garantizar que el crecimiento de las ciudades se realice bajo criterios de legalidad, planeación y bienestar colectivo.



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

En este sentido, la legislación local se encuentra orientada a dar cumplimiento a los principios establecidos en el marco constitucional y en la legislación general, particularmente en lo relativo a la función social de la propiedad, la sustentabilidad ambiental, la equidad territorial y el acceso a una vivienda adecuada. No obstante, la dinámica de crecimiento acelerado que caracteriza al Estado de Quintana Roo exige una revisión constante de dichas disposiciones, a fin de adecuarlas a las nuevas realidades urbanas y fortalecer su eficacia operativa.

Bajo esa tesitura, mediante decreto número 136, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de agosto de 2025, expedido por la Honorable XVIII Legislatura del Estado, se reformaron diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, a través de las cuales se instauraron el “Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas” y “Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos” que permiten integrar, evaluar y determinar los elementos de homogeneidad y compatibilidad de las acciones urbanísticas, así como realizar una evaluación diferenciada de aquellas que, por su dimensión, impacto o características, requieren un tratamiento específico, lo que representa un paso fundamental hacia la modernización del marco regulatorio urbano del Estado.

La aplicación de dichos instrumentos ha permitido detectar áreas de mejora en los procedimientos que los regulan, lo que a su vez ha contribuido a fortalecer su adecuada implementación, brindar mayor certeza jurídica tanto a las personas promoventes como a las autoridades competentes, y mejorar la coordinación en el ejercicio de las atribuciones administrativas.



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

En este contexto, la presente iniciativa de reforma tiene como propósito consolidar y perfeccionar los avances alcanzados, incorporando al marco normativo vigente la experiencia derivada de su aplicación práctica, a fin de garantizar que estos instrumentos cumplan plenamente su objetivo de ordenar el desarrollo urbano en Quintana Roo bajo criterios de legalidad, transparencia y responsabilidad institucional, en beneficio del interés público y del patrimonio de la población.

Asimismo, la iniciativa busca fortalecer el marco normativo en materia de acciones urbanísticas mediante la incorporación de requisitos más precisos para la acreditación plena de la propiedad y de la superficie de los predios, con el propósito de evitar desarrollos en terrenos nacionales, ejidales o sujetos a conflictos de titularidad. Estas medidas permitirán prevenir controversias futuras, proteger el patrimonio de las personas y reforzar la certeza jurídica en el ámbito inmobiliario, otorgando mayor seguridad y transparencia a quienes pretendan adquirir, invertir o desarrollar un inmueble.

En ese sentido, estas comisiones advierten que la creación y fortalecimiento de estos instrumentos representan un avance significativo en la modernización del marco regulatorio urbano, al permitir una evaluación más integral, técnica y diferenciada de las acciones urbanísticas, lo que contribuye a una mejor toma de decisiones administrativas.

Por otra parte, en relación con los ajustes propuestos en materia de dictámenes de viabilidad y requisitos documentales, la iniciativa fortalece el diseño de los procedimientos administrativos al incorporar elementos que privilegian la transparencia en la actuación de la autoridad, la debida fundamentación y



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

motivación de sus determinaciones, así como el respeto a las garantías de las personas promoventes dentro del trámite.

De igual manera, la precisión en los requisitos para acreditar la propiedad, junto con la facultad de la autoridad para requerir información adicional cuando existan inconsistencias, dudas o insuficiencia documental, no debe entenderse como una carga excesiva para las personas particulares, sino como un mecanismo preventivo que permite dotar de mayor certeza jurídica a las acciones urbanísticas desde su origen. Esta medida contribuye a reducir riesgos de irregularidades en la tenencia de la tierra y a evitar conflictos posteriores relacionados con la titularidad, un problema que históricamente ha generado litigios, incertidumbre y afectaciones al desarrollo ordenado en diversas regiones.

La regulación más clara de los plazos administrativos, de las notificaciones y de los efectos derivados de la falta de respuesta de la autoridad, constituye un avance significativo en la consolidación de un procedimiento más predecible y controlado. Con ello se evita la discrecionalidad en la actuación administrativa, se refuerza el principio de legalidad y se garantiza que las personas conozcan con mayor precisión los tiempos y condiciones en que la autoridad debe resolver.

Por lo que respecta a la delimitación de los supuestos en los que resulta aplicable el Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, se plantea que dicho instrumento se utilice únicamente en aquellos proyectos que, por su naturaleza, dimensiones o posibles efectos en el entorno urbano, requieran un análisis técnico más exhaustivo. Con ello, se busca racionalizar el marco regulatorio, evitando cargas administrativas innecesarias en aquellos proyectos de menor



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

impacto y concentrando la evaluación reforzada en las acciones urbanísticas que efectivamente lo requieran.

Esta reconfiguración no implica una disminución en los niveles de protección del medio ambiente ni del interés público, sino una forma más eficiente de administrar los recursos institucionales y la capacidad técnica del Estado.

Por cuanto al derecho de preferencia, así como a la vigencia y efectos de las constancias y dictámenes en materia urbana, se incorporan criterios más objetivos que permiten definir con precisión cómo, cuándo y bajo qué condiciones se ejerce dicho derecho, incluyendo reglas específicas sobre superficies, plazos y consecuencias jurídicas en caso de que la autoridad no emita una respuesta expresa dentro del término establecido. Con ello se reduce la incertidumbre y se evita la discrecionalidad en su aplicación.

En conjunto, estas disposiciones fortalecen la seguridad jurídica tanto de las personas particulares como de las autoridades, al establecer reglas más claras, verificables y orientadas a una adecuada toma de decisiones. De esta manera, el proyecto contribuye a consolidar un marco normativo más eficiente, transparente y congruente con los principios que rigen la función administrativa en materia de desarrollo urbano, generando condiciones de certeza jurídica para la inversión pública y privada, así como reduciendo los márgenes de discrecionalidad en las decisiones relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo.

Asimismo, se reconoce a la planeación democrática como eje rector del ordenamiento territorial, en tanto constituye un instrumento fundamental para orientar el desarrollo urbano de manera ordenada, incluyente y sustentable. Lo



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

anterior permite disminuir desigualdades sociales, prevenir la consolidación de asentamientos irregulares y garantizar mejores condiciones de dignidad y calidad de vida para la población.

Sin duda, estas reformas fortalecen el marco jurídico urbano del Estado, al dotarlo de mayor claridad, eficiencia administrativa y seguridad jurídica, al tiempo que promueven un desarrollo territorial más ordenado, incluyente y acorde con las necesidades sociales y económicas de Quintana Roo.

Asimismo, se considera que las adecuaciones propuestas en materia de procedimientos administrativos, particularmente en lo relativo a la acreditación de la propiedad, la determinación de plazos y la regulación de la actuación de la autoridad, fortalecen los principios de legalidad, certeza jurídica, transparencia y seguridad jurídica, evitando interpretaciones discrecionales y reduciendo espacios de incertidumbre en la aplicación de la norma.

Por todo lo anterior, estas Comisiones dictaminadoras consideran que la iniciativa materia de análisis se encuentra debidamente sustentada en el marco constitucional y legal aplicable, particularmente en las facultades que corresponden a las entidades federativas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y regulación del uso del suelo, en armonía con la legislación general en la materia. En ese sentido, se advierte que la propuesta no invade competencias federales ni contraviene disposiciones de orden superior, sino que fortalece la rectoría del Estado en la planeación y control del desarrollo urbano.

Es por ello que las personas legisladoras integrantes de la Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y la Comisión de Desarrollo Urbano



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

Sustentable y Asuntos Metropolitanos, proponemos la aprobación en lo general de la iniciativa en estudio, empero, con la finalidad de que el ordenamiento legal que se va a modificar cumpla con todas las finalidades expuestas en la iniciativa que les da origen, se considera necesario realizar las siguientes:

### **MODIFICACIONES EN LO PARTICULAR**

Para efecto de brindar mayor claridad y comprensión a las disposiciones establecidas en el decreto que se expedirá, consideramos pertinente realizar ajustes de técnica legislativa para efecto de que el decreto que en su caso se expida se encuentre dotado de mayor precisión y congruencia normativa, y que, en consecuencia, su aplicación resulte clara, eficaz y consistente.

En primer término, por lo que respecta a la propuesta de reforma de la fracción II del artículo 84 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, por técnica legislativa se prescinde de reubicar el contenido actualmente previsto en la fracción VII para incorporarlo en la fracción II, toda vez que, independientemente de su ubicación sistemática, el efecto jurídico que se busca se cumple con la derogación del contenido de la fracción II de dicho artículo. En ese sentido, y con el propósito de preservar la claridad y congruencia en el historial legislativo de derogaciones y reformas, se sugiere mantener la fracción VII con su redacción y contenido vigentes y derogar en consecuencia la fracción II.

Por cuanto al artículo 23 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, se propone un ajuste en la redacción del párrafo que adiciona la iniciativa en análisis, con la finalidad de privilegiar una redacción que evite una confusión entre las competencias estatales y municipales.



**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

Por otra parte, en lo que se refiere a los artículos transitorios, en el primero de ellos, se sugiere sustituir la referencia a la “presente reforma” por “presente decreto”, al tratarse de la denominación técnicamente adecuada dentro de la redacción de artículos transitorios y disposiciones normativas.

Asimismo, resulta necesario prever en un artículo segundo transitorio que aquellos procedimientos relacionados con el derecho de preferencia que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de la presente reforma se sujetarán a los plazos y reglas vigentes al momento de su inicio, a efecto de salvaguardar los principios de seguridad jurídica, certeza y no retroactividad en perjuicio de las personas.

De igual manera, se sugiere prever en un artículo tercero transitorio que las Constancias de Zonificación expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente reforma conservarán su vigencia en los términos en que fueron otorgadas, salvo que se actualicen los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, o bien, que el propio instrumento establezca condiciones distintas conforme a la normativa aplicable, con el propósito de salvaguardar la certeza y seguridad jurídica de las personas titulares de dichos instrumentos administrativos.

También es importante prever en un artículo cuarto transitorio, un plazo de ciento ochenta días naturales para que el Poder Ejecutivo del Estado adecue o expida las disposiciones reglamentarias necesarias para la debida aplicación de la presente reforma.

En consecuencia a las adiciones anteriores, se recorre el contenido del artículo transitorio segundo propuesto en la iniciativa en análisis, pasando a ser un artículo transitorio quinto.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Ahora bien, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 110 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, resulta necesario, realizar los siguientes señalamientos, en lo relativo a la

### ESTIMACIÓN SOBRE EL IMPACTO PRESUPUESTARIO

Resulta necesario señalar que la Unidad de Análisis Financiero del Instituto de Investigaciones Legislativas, mediante el oficio número *UAF/IIL/159/2026* de fecha 11 de mayo de 2026, el cual se anexa al presente Dictamen para los efectos legales que corresponda, informa lo siguiente:

En atención a su oficio con número **JACT/2026** turnado a esta Unidad de Análisis Financiero con fecha 06 de mayo de 2026, a través del cual solicita sea desahogado el impacto presupuestario remitido por la Gobernadora del Estado en términos del Artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y del Artículo 32 Segundo Párrafo de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo de la siguiente:

- **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; presentada por la Licenciada María Elena H. Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo.**

Se relaciona para sustentar el presente impacto los siguientes documentos:



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

- Oficio con número **PLEQROO/SG/SSL/056/2026** turnado a esta Unidad de Análisis Financiero con fecha 06 de mayo de 2026, a través del cual la Lic. Jennifer Santana Casarín, Subsecretaria de Servicios Legislativos de esta H. XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, remite el impacto presupuestario de la iniciativa previamente referida, turnado por la Gobernadora del Estado en términos del Artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y del Artículo 32 Segundo Párrafo de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo.
- Oficio con número **JACT/2026** turnado a esta Unidad de Análisis Financiero con fecha 06 de mayo de 2026, a través del cual el Diputado Jorge Armando Cabrera Tinajero, Presidente de la Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y el Diputado Hugo Alday Nieto, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos del Estado de Quintana Roo, solicitan sea desahogado el impacto presupuestario remitido por la Gobernadora del Estado en términos del Artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y del Artículo 32 Segundo Párrafo de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo.

**Anexos:**

**UNICO**

- Oficio con número **CJPE/DCJPE/0307/IV/2026** turnado por el Mtro. Carlos Felipe Fuentes del Río, Consejero Jurídico del Poder Ejecutivo a la Diputada Silvia Dzul Sánchez, Presidenta de la Mesa Directiva del Segundo Año de



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Ejercicio Constitucional de la H. XVIII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, a través de Oficialía de Partes con fecha 28 de abril de 2026, el cual adjunta para conocimiento, el oficio con número SEFIPLAN/DS/SSPCP/DPPP/DAIP/210426-001/IV/2026 que corresponde a la Estimación de Impacto Presupuestal de la Iniciativa objeto de análisis, signado por el Lic. José Emmanuel Muñoz Cruz, Director de Política y Programación Presupuestal de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, Con fundamento en el Tercer Párrafo del Artículo 80 del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, publicado el 30 de Octubre de 2023.

En los términos antes señalados y con fundamento en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, así como del artículo 110, Fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo y en atención al análisis solicitado de la siguiente Iniciativa referida a continuación:

- Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; presentada por la Licenciada María Elena H. Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo.

En cumplimiento de las atribuciones conferidas y en consideración al pronunciamiento remitido por la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

de Quintana Roo, mediante oficio con número SEFIPLAN/DS/SSPCP/DPPP/DAIP/210426-001/IV/2026, turnado a esta Unidad de Análisis Financiero se tiene a bien manifestar que después de la revisión y análisis de la Iniciativa de Decreto y del Dictamen presentado que no se advierte un impacto presupuestal en forma directa y explícita, ni repercusión presupuestal alguna que se tenga que considerar.

Derivado de lo anteriormente expuesto y con fundamento en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, y el Artículo 32 segundo párrafo de la Ley de Presupuesto y Gasto Público del Estado de Quintana Roo, y en términos del Artículo 64 del Decreto 198 por el que se aprueba el Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Quintana Roo para el Ejercicio Fiscal 2026, la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo (SEFIPLAN) manifiesta que por la implementación de la presente iniciativa no existe un Impacto Presupuestal para el presente Ejercicio Fiscal y Ejercicios subsecuentes.

Por todo lo expuesto con anterioridad y conforme a las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente documento legislativo, las personas integrantes de la Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos de la Honorable XVIII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, nos permitimos elevar a la respetable consideración de este Alto Pleno Deliberativo, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

## ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRIMERO. SE REFORMAN: las fracciones II y III del artículo 82; los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 83; el párrafo primero del artículo 84; los párrafos primero y tercero del artículo 132; la fracción I del artículo 161; la fracción I del artículo 195; SE ADICIONAN: los párrafos segundo, tercero y cuarto a la fracción I del artículo 195 y SE DEROGA: la fracción II del artículo 84, todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

### Artículo 82...

I. ...

II. Documentación en la cual se acredite fehacientemente la propiedad del predio o inmueble motivo de la acción urbanística;

III. Documentación en la cual se acredite fehacientemente la superficie incluyendo alguna demasía en su caso, cuando se trate de certificación de medidas y colindancias y de apeos y deslindes, lo que permita identificar que el predio o inmueble no es, en todo o en parte, un terreno nacional, en régimen ejidal o de propiedad estatal o municipal o afecte propiedad privada de diversa persona; en caso de incertidumbre u omisión a lo antes señalado, se podrá requerir a la persona promovente los antecedentes jurídicos que amparen el tracto sucesivo de la propiedad del predio o inmueble motivo de la acción urbanística;



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

IV. a X. ...

Artículo 83. ...

En caso de que una acción urbanística sujeta a evaluación presente una dimensión o complejidad que amerite un análisis más exhaustivo, la Secretaría deberá notificar por escrito a la persona promovente la suspensión de términos y plazos de la solicitud, así como la totalidad de los requerimientos o ampliaciones de información que le sean solicitados; una vez solventado lo anterior, se reanudarán los términos y plazos establecidos en el primer párrafo de este artículo.

Con el objeto de garantizar agilidad y certeza jurídica en los procesos de evaluación, y de considerarse necesario para la elaboración y emisión del Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, se podrá solicitar una junta de conciliación con la persona promovente, con la finalidad de unificar criterios con la Secretaría respecto de su solicitud.

En caso de que transcurran los plazos indicados en este artículo, sin que la Secretaría emita su resolución, deberá, en un plazo no mayor a 3 días hábiles, notificar de manera fundada y motivada las causas por las cuales no fue emitido el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda, dejando a salvo en todo momento el derecho de la persona promovente para ejercer la acción o recurso que estime conveniente.

...  
...  
...  
...



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Artículo 84. Se deberá contar con el Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos únicamente en los siguientes casos:

I. ...

II. DEROGADA.

III. a VII. ...

...

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, con superficie mínima de cinco hectáreas, para destinarlos preferentemente a reservas para la edificación de vivienda social y lotes con servicios para familias de bajos ingresos, o para la constitución de espacio público y aquellos con superficie mínima de una hectárea, cuando se encuentren fuera de dichas zonas de reserva o urbanizables, lo anterior, cuando, en cualquiera de estos supuestos, vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

...



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

El ejercicio o no del derecho de preferencia deberá ser manifestado por la Secretaría a través de escrito a la persona solicitante dentro del periodo de treinta días naturales que menciona este párrafo. Este documento deberá ser solicitado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y sus delegaciones en el Estado de Quintana Roo, previo a la inscripción correspondiente, en caso que transcurra dicho término, sin que la Secretaría emita respuesta por escrito, se tendrá por acreditado el no ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el presente artículo.

...

#### Artículo 161. ...

I. La expedición del Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas;

II. a III. ...

...

...

...

...

#### Artículo 195...

I. Las Constancias de Zonificación, mantendrán la vigencia que en las mismas se otorguen, una vez fenecida esta y en caso que cambien los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, quedarán sin efectos dichas constancias y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Para el caso en que sean contempladas acciones urbanísticas en las Constancias de Zonificación a que se refiere el párrafo que antecede, y las mismas sean realizadas dentro de la vigencia correspondiente, no podrán ser sujetas o condicionadas a modificaciones o restricciones que limiten los derechos ya adquiridos desde su otorgamiento.

Los Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, tendrán una vigencia permanente, de conformidad con lo previsto en la presente Ley.

En caso de modificaciones a los instrumentos señalados en el artículo 31 de la presente Ley, que determinen aumentos o mejores condiciones por cuanto a los potenciales de aprovechamiento urbano respecto de predios que ya cuenten de manera previa con la Constancia o Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas otorgado por la Secretaría, podrán solicitar la actualización correspondiente que incluya a su favor dichas modificaciones.

II. a IV. ...

...

**SEGUNDO.** Se adiciona un párrafo sexto al artículo 23, de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

Artículo 23...

I. a V. ...



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

...  
...  
...  
...

Sin perjuicio a lo antes señalado, se podrán establecer y permitir superficies menores a los rangos establecidos por la presente Ley, respecto de las áreas edificables, no edificables y urbanizables, siempre y cuando las unidades o espacios habitables que se generen provengan de programas sociales en materia de vivienda que ejecute el gobierno federal, estatal o municipal, pudiéndose ajustar de igual manera, los potenciales de aprovechamiento urbano en los predios que se destinen para tal fin, en razón de las necesidades y características de dichos programas.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo;

**SEGUNDO.** Los procedimientos relacionados con el derecho de preferencia que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente decreto, se sujetarán a los plazos y reglas vigentes al momento de su inicio.

**TERCERO.** Las Constancias de Zonificación expedidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, conservarán su vigencia en los términos en que fueron otorgadas, salvo que se actualicen los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta Ley o que el propio instrumento establezca condiciones distintas conforme a la normativa aplicable.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CUARTO. El Poder Ejecutivo del Estado contará con un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, para realizar las adecuaciones correspondientes y, en su caso, expedir las disposiciones reglamentarias necesarias para su correcta implementación y aplicación.

QUINTO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente decreto.

Por todo lo expuesto y considerado a lo largo de este documento legislativo, la Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos tienen a bien someter a la consideración del Alto Pleno Legislativo, los siguientes puntos de:

### DICTAMEN

PRIMERO. La Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos aprueban la iniciativa descrita en el punto tercero del apartado de antecedentes, las modificaciones en lo particular y el Proyecto de Decreto establecidos en el presente dictamen.


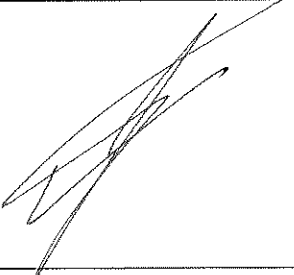

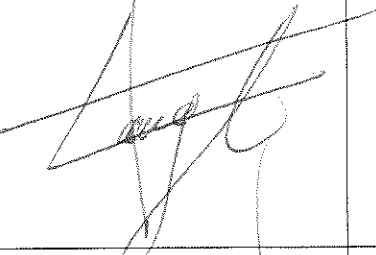

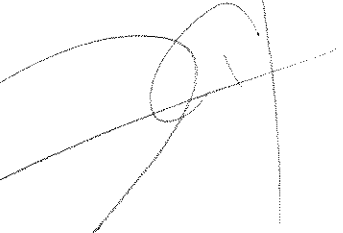


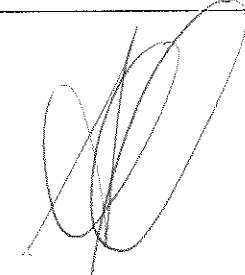
SEGUNDO. Remítase el presente dictamen a la Mesa Directiva en funciones de la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, para efectos del debate, votación y en su caso expedición del Decreto respectivo, de conformidad a la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo.

SALA DE COMISIONES "CONSTITUYENTES DE 1974" DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.




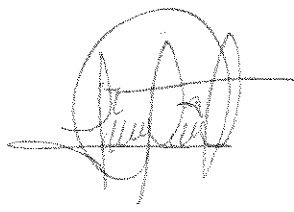

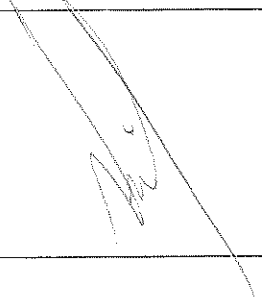

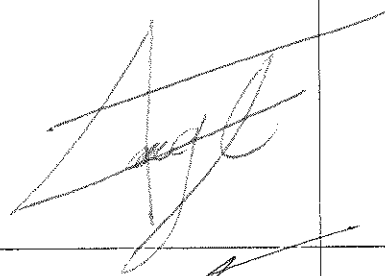

LA COMISIÓN DE PUNTOS LEGISLATIVOS Y TÉCNICA PARLAMENTARIA.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO		
 DIP. ANDREA DEL ROSARIO GONZÁLEZ LORIA		
 DIP. HUGO ALDAY NIETO		
 DIP. JORGE ARTURO SANÉN CERVANTES		
 DIP. ALEXA MURGUIA TRUJILLO		



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. HUGO ALDAY NIETO		
 DIP. SILVIA DZUL SÁNCHEZ		
 DIP. RICARDO VELAZCO RODRÍGUEZ		
 DIP. ANDREA DEL ROSARIO GONZÁLEZ LORIA		
 DIP. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO	