



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL



NUMERO
DE FOLIO

232

morena
La esperanza de México



HONORABLE XVIII LEGISLATURA DEL PODER LEGISLATIVO
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.
PRESENTE.

Los suscritos **Diputado Jorge Arturo Sanen Cervantes**, Coordinador del Grupo Legislativo del Partido MORENA y Presidente de la Comisión de Puntos Constitucionales; **Diputado Wilbert Alberto Batún Chulim**, Presidente de la Comisión de Movilidad; **Diputada Andrea del Rosario González Loria**, Presidenta de la Comisión de Medio Ambiente y Cambio Climático; **Diputada Paola Elizabeth Moreno Córdova**, Presidenta de la Comisión de Justicia; **Diputado Eric Arcila Arjona**, Presidente de la Comisión de Asuntos Municipales; **Diputada María Jimena Pamela Lasa Aguilar**, Presidenta de la Comisión para la Igualdad de Género; **Diputada Jennifer Paulina Rubio Tello**, Presidenta de la Comisión de Salud y Asistencia Social; **Diputada Silvia Dzul Sánchez**, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Indígena; **Diputado José María Chacón Chablé**, Presidente de la Comisión de Desarrollo Humano, Poblacional y Productividad; **Diputado Saulo Aguilar Bernés**, Presidente de la Comisión de Educación, Ciencia y Tecnología; **Diputada Euterpe Alicia Gutiérrez Valasis**, Presidenta de la Comisión de Turismo y Asuntos Internacionales; **Diputada Lilia Inés Mis Martínez**, Presidenta de la Comisión de Derechos Humanos; y **Diputado Ricardo Velazco Rodríguez**, Presidente de la Comisión de Seguridad Ciudadana, Protección Civil y Bomberos, todas y todos integrantes del Grupo Legislativo del Partido MORENA, de esta Honorable XVIII Legislatura, en ejercicio de la facultad que nos confiere la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 140 y 141 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo y 36 fracción II del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura del Estado de Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración y trámite de esta soberanía popular la presente **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; LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL**



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y LEY DE DERECHOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde la promulgación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como de la Ley de Acciones Urbanísticas ambas publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de agosto de 2018, mediante el Decreto 190, en congruencia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicada en el año 2016, la Entidad ha dado pasos firmes hacia la armonización de su marco normativo con la legislación federal. Este esfuerzo también ha significado un compromiso con los principios establecidos en la Nueva Agenda Urbana del sistema de Naciones Unidas, en especial aquellos relacionados con el respeto, garantía y territorialización de los derechos humanos fundamentales que se manifiestan en los asentamientos humanos.

Este marco legal se configura bajo el principio del desarrollo urbano sostenible, con énfasis en la inclusión social, la prosperidad compartida, la resiliencia territorial y la mejora en los esquemas de gobernanza entre los tres niveles de gobierno. Se cimenta jurídicamente en los artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que permite una actuación normativa desde la concurrencia, corresponsabilidad y coordinación intergubernamental.

A través de este andamiaje, el Estado de Quintana Roo ha buscado asumir un rol estratégico en materia urbana obedeciendo el mandato claro de coordinación y concurrencia en la materia, ello sin menoscabar el marco de atribuciones propio de cada orden de gobierno, impulsando con ello, una visión compartida del territorio y sus oportunidades de desarrollo.

No obstante lo anterior, es importante destacar que, las transformaciones aceleradas del territorio y los nuevos desafíos del desarrollo urbano han evidenciado la necesidad de revisar y actualizar el marco legal vigente, bajo una óptica de interpretación sistemática en



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

el orden jurídico mexicano; y es que, ante la sinergia social y jurídica, los parámetros de interpretación normativa han evolucionado, y al ser la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Acciones Urbanísticas, ambas del Estado de Quintana Roo, normas jóvenes y perfectibles, estas han sido sujetas a diversas revisiones y reformas, tal es el caso que, algunos artículos de las leyes antes mencionadas han sido objeto de controversia al interpretarse -entre diversos criterios- como un exceso en el ejercicio del Poder Ejecutivo Estatal sobre las atribuciones constitucionales conferidas a los municipios, bajo lo previsto por el Artículo 115 constitucional, específicamente en sus fracciones II, III (inciso g), IV (incisos a y c) y V (inciso f); abordando en lo específico, lo relativo a una posible subordinación de autorizaciones municipales en materia de desarrollo urbano respecto de lo competente al Estado.

Es así, que atendiendo a los procesos de saneamiento legislativo, y en cumplimiento a la resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación el 9 de abril de 2025, y su posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado en fecha 11 de junio de 2025, resulta impostergable avanzar en una reforma que corrija las ambigüedades y garantice el pleno respeto a la autonomía municipal, sin debilitar la capacidad del Estado para actuar como ente rector y coordinador del desarrollo territorial.

Cabe destacar, que esta reforma parte de la necesidad de adaptar nuestro marco normativo a las condiciones persistentes en el territorio quintanarroense; reconociendo la atribución concurrente que tienen las Entidades Federativas en la materia, conforme lo establecido al artículo 10, fracción XVIII, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; ya que dicha disposición considera la facultad de los Estados para evaluar y dar seguimiento al impacto urbano y regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios, por lo cual la intervención estatal no solo es legítima, sino necesaria cuando el interés común tiene implicaciones territoriales inmediatas o en su caso, rebasa las fronteras administrativas municipales.

Y es bajo dicho contexto que, la presente iniciativa de reforma a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Ley de Acciones Urbanísticas, ambas del Estado de Quintana Roo, no solo responde a los procesos de armonización



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

legislativa bajo los criterios mandados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sino que también responde a una necesidad urgente de actualización normativa que busca consolidar un marco legal moderno, progresivo, eficiente y alineado con los retos contemporáneos del desarrollo urbano.

Ahora bien, el crecimiento acelerado de los centros de población, la presión sobre los recursos naturales y territoriales, y la creciente demanda de certeza jurídica para inversiones inmobiliarias y sociales hacen indispensable contar con una Ley que articule intereses diversos bajo principios de sostenibilidad, equidad y legalidad.

Los pilares conceptuales y operativos que sustentan la presente reforma, son los siguientes:

1. Concurrencia, corresponsabilidad y coordinación intergubernamental bajo respeto pleno a la autonomía municipal.

Cabe destacar que, uno de los ejes rectores de la presente reforma es asegurar que el nuevo marco legal garantice, promueva y fortalezca la autonomía municipal, en plena observancia del artículo 115 de la Constitución; ya que, lejos de debilitarla, esta propuesta busca consolidar una coordinación eficaz entre los niveles de gobierno, que permita atender los desafíos comunes del desarrollo urbano desde un enfoque colaborativo, complementario y con corresponsabilidad.

La reforma establece mecanismos de intervención estatal bajo un enfoque de subsidiariedad. Es decir, el Estado sólo intervendrá en aquellos casos en que se requiera su participación por razones de escala, riesgo, impacto regional o ausencia de capacidades técnicas o normativas en el ámbito municipal. Esta figura no es nueva ni representa una excepción en el contexto nacional, existen precedentes consolidados en Estados como Jalisco, Nuevo León y la Ciudad de México, donde se han desarrollado modelos eficaces de gobernanza territorial que articulan la intervención estatal con la actuación autónoma de los municipios.

En todos estos casos, el papel del Estado ha sido brindar acompañamiento técnico, armonizar criterios, promover buenas prácticas y evitar vacíos normativos que puedan ser



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

aprovechados por actores especulativos o que fomenten la ocupación desordenada del suelo. Estos marcos legales, no anulan las competencias municipales, sino que las refuerzan mediante el diseño de herramientas jurídicas comunes que permiten una planificación más precisa y una ejecución más efectiva de las políticas públicas territoriales.

2. Quintana Roo requiere una legislación alineada con el contexto nacional e internacional.

El Estado de Quintana Roo ha alcanzado un rol estratégico como destino prioritario de inversiones nacionales y extranjeras, particularmente en los sectores turístico, inmobiliario, logístico y transporte. Esta condición geopolítica obliga a contar con un marco normativo que esté a la altura de las exigencias actuales del mercado global y de las políticas públicas en materia de sustentabilidad, sostenibilidad, resiliencia y derechos humanos.

En el ámbito internacional, la tendencia apunta hacia modelos de desarrollo urbano que aseguren la gestión integrada del territorio, la mitigación de riesgos, la adaptación al cambio climático, y el respeto irrestricto a la tenencia legal del suelo. La legislación actual presenta limitaciones para enfrentar estos desafíos con la eficacia requerida. Por tanto, esta reforma introduce disposiciones que se inspiran en buenas prácticas internacionales, adaptadas a la realidad social, ambiental y económica de Quintana Roo.

Con ello, se busca crear un marco legal que no sólo regule, sino que también incentive el desarrollo responsable, reduzca la incertidumbre jurídica y fortalezca la capacidad del Estado para orientar el crecimiento urbano en condiciones de equidad y sostenibilidad.

3. Prevención de fraudes, especulación y fortalecimiento de la certeza jurídica.

Uno de los grandes retos en Quintana Roo ha sido la proliferación de asentamientos y desarrollo irregulares, a través del incremento de prácticas fraudulentas en el mercado inmobiliario, y la especulación desmedida en zonas de alto valor ambiental, cultural e histórico. Esta problemática genera incertidumbre, conflictos sociales y daños irreversibles al patrimonio tangible e intangible de la Entidad.



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

La reforma propone entonces, herramientas concretas para enfrentar dicha situación. Entre ellas, destaca el fortalecimiento de la revisión documental; con particular atención en el origen de la propiedad (pública, privada o agraria), con el fin de verificar la legalidad y trazabilidad de la propiedad sujeta a desarrollo, y con ello reducir las afectaciones patrimoniales en Quintana Roo. Asimismo, se establecen criterios para impedir autorizaciones que se sustenten en documentos apócrifos, títulos dudosos o fuera de los instrumentos de planeación vigentes.

Estas medidas permitirán proteger tanto a compradores, asesores inmobiliarios e inversionistas, como a las propias autoridades municipales y estatales; así como coadyuvar con las autoridades federales en la materia, para salvaguardar el patrimonio en materia agraria, suelo nacional y federal. De igual forma, facilitarán la consolidación de un mercado urbano ordenado, transparente y justo, capaz de atraer inversiones legítimas y con vocación social. La certeza jurídica es la base para construir ciudades justas, accesibles y resilientes.

4. El Estado debe actuar como garante del ordenamiento territorial desde una lógica concurrente.

El desarrollo urbano y los asentamientos humanos no pueden entenderse exclusivamente desde una óptica local. Su impacto económico, social y ambiental trasciende los límites municipales y afecta directa o indirectamente a todo el sistema territorial estatal. Por esta razón, el Estado debe ejercer un rol activo y concurrente, no sólo como observador, sino como garante del cumplimiento de los principios rectores del ordenamiento territorial desde una visión de sistema urbano rural.

La experiencia acumulada demuestra que fenómenos como la expansión desordenada, la fragmentación del suelo, la ocupación de zonas de riesgo o la carencia de servicios básicos, no pueden resolverse eficazmente desde una única escala de gobierno. Se requiere una gobernanza multinivel, donde el Estado participe activamente en la planeación, supervisión y seguimiento del desarrollo urbano, en coordinación con los municipios y la federación.

Esta reforma fortalece las facultades estatales para asumir este papel estratégico, siempre con apego al principio de concurrencia, y propone la creación de instancias, procesos y



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

mecanismos que faciliten la coordinación interinstitucional. Se trata de sumar capacidades, evitar duplicidades y garantizar un aprovechamiento racional y sostenible del territorio. Representa una oportunidad histórica para fortalecer el marco jurídico de Quintana Roo en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial. No se trata de una imposición vertical, ni de una centralización de funciones, sino de un impulso de un sistema más eficiente, transparente y colaborativo, donde cada nivel de gobierno ejerza sus atribuciones con responsabilidad y visión compartida.

En un Estado que enfrenta presiones territoriales sin precedentes, esta reforma permitirá avanzar hacia un modelo de desarrollo equilibrado, con justicia social, seguridad jurídica y sostenibilidad ambiental. Se trata de un marco legal preparado para responder a los desafíos del presente y del futuro, sin perder de vista los derechos, las capacidades y la autonomía de los municipios que integran nuestro territorio.

En tal virtud, el principal objetivo de la presente iniciativa es realizar reformas y adiciones a los artículos que fueron invalidados mediante la Controversia 471/2023, promovida por el entonces Municipio de Solidaridad, respecto de la emisión de la Constancia de Congruencia Urbanística Estatal como un instrumento condicionante de las autorizaciones municipales de obras y acciones urbanísticas concretas, tal y como lo son las autorizaciones sobre el uso de suelo y licencias de construcción. Estableciéndose que si bien, el Gobierno del Estado cuenta con la facultad para emitir dictámenes de verificación de congruencia y viabilidad en materia de acciones urbanísticas, lo cierto es que dichas evaluaciones no deberán subsumir el marco de actuación correspondiente a los Ayuntamientos, por lo que se reforman las disposiciones jurídicas que podrían resultar condicionantes de las autorizaciones emitidas por el Municipio, dejando como una actuación autónoma del Estado, la emisión del nuevo Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas y el Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos.

De igual forma y derivado de los puntos resolutivos de la controversia, se regula que todo nuevo desarrollo, incluidos los condominios, deberán otorgar áreas de donación para equipamiento, infraestructura de esparcimiento social educativo, deportivo, cultural, áreas



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

verdes y oficinas públicas, en favor del Municipio, y que resultan necesarios para la adecuada y sana convivencia de la población.

En esta tesitura, se configura, en sustitución de la Constancia de Congruencia Urbanística, el nuevo instrumento denominado “Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas”, en el cual, de manera integral, se evalúan y determinan, los elementos y características de homogeneidad y compatibilidad de una acción urbanística, garantizando con ello el debido cumplimiento a las leyes y ordenamientos estatales que regulan el desarrollo urbano, así como la necesaria compensación de los impactos negativos en el entorno urbano, lo anterior, sin que ello represente la calificación de las autorizaciones que el Municipio emita para tal efecto.

Asimismo, se establece el “Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos” como una modalidad de evaluación que se emitirá 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, como la densificación, requieran por parte del promovente, la presentación del nuevo instrumento denominado “Estudio de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos”.

Por lo que en este contexto, se respetan en todo momento las facultades del Municipio en materia de asentamientos humanos, considerando el hecho de que los mismos, tienen obligaciones y responsabilidades, en un marco de concurrencia y coordinación con los tres órdenes de gobierno, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 constitucional, en el que se enumeran facultades municipales que no pueden considerarse exclusivas o aisladas del ente de gobierno estatal, sin que ello representa una sincronía de condicionantes entre poderes públicos, y por el contrario, permita configurar una armonía legislativa que asegure un mismo objetivo, tal y como se plasma en la iniciativa que se presenta. Se reconoce y respeta la participación real y efectiva de las atribuciones que le otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a los Ayuntamientos, y la concurrencia de los tres niveles de gobierno en materia de desarrollo urbano; y ante ello, con la presente reforma se pretende sentar las bases jurídicas para evitar la irregularidad y



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

la corrupción que, en muchos casos, se ha venido realizando a la hora de ejercer las facultades de gestión y administración del territorio.

Por todo lo antes expuesto, nos permitimos poner a consideración de esta H. XVIII Legislatura, la siguiente:

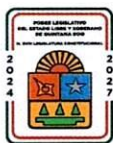
INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y LEY DE DERECHOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRIMERO: SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Artículo 7. ...

I. a XII. ...

XIII. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas: Es el documento oficial emitido por la Secretaría en el cual, de manera integral, se evalúan y determinan, los elementos y características de homogeneidad y compatibilidad de una acción urbanística, así como el debido cumplimiento de las leyes y ordenamientos estatales que regulan el desarrollo urbano, garantizando la debida concordancia con los instrumentos señalados en el artículo 31 de la presente Ley.



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

Lo anterior, a efecto de brindar certeza y legalidad para que la acción urbanística de que se trate contribuya al ordenamiento y aprovechamiento sostenible y sustentable del territorio, previendo en todo momento una adecuada inserción en las redes del espacio público, el equipamiento, la infraestructura y movilidad, así como la factibilidad para dotar de servicios públicos. Pudiendo para tal efecto, determinar los requisitos, condiciones y garantías para evitar, disminuir o compensar los impactos negativos en el entorno urbano.

XIV. a XXI. ...

XXII. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos: Es una modalidad de Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas 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, como la densificación, requieren de la presentación, a cargo y costa de la persona promovente, de un estudio específico e individual del impacto urbano a generar.

XXIII. a XXVII. ...

XXVIII. Estudio de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos: Documento que a cargo y costa de la persona promovente, deberá presentarse ante la Secretaría, para la obtención del Dictamen de viabilidad en la materia, mediante el cual se expondrá de manera clara y precisa, la magnitud de impactos o alteraciones que cause o pueda causar una acción urbanística, la cual, por su ubicación, funcionamiento, complejidad o magnitud pudiere afectar o comprometer la infraestructura, los servicios públicos del área; el espacio, la imagen y paisaje urbanos o la estructura socioeconómica, y que en consecuencia ello significara un probable riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad, considerando su desplazamiento o expulsión paulatina; o que, por otra parte, determine una afectación para el patrimonio cultural del centro de población.



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

El estudio deberá, en todo momento, contener la propuesta de condiciones y medidas de mitigación necesarias para evitar, reducir o compensar los impactos sobre el espacio público y el desarrollo urbano, las cuales, en su caso, serán consideradas como procedentes o no procedentes en el Dictamen correspondiente.

XXIX. a LXIV. ...

Artículo 12. ...

I. a V. ...

VI. Evaluar, elaborar y emitir el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o, en su caso, el Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, conforme a la presente Ley y demás disposiciones concurrentes aplicables;

VII. a XXIII. ...

XXIV. Emitir el Dictamen de Verificación de Congruencia, sobre 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;

XXV. a XXIX. ...

Artículo 25. ...

El Consejo Estatal sesionará de manera ordinaria **dos veces al año** y de manera extraordinaria cuando resulte necesario a convocatoria hecha por su Presidente.

Artículo 75. ...



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

Las **personas** fedatarias públicas 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 Constancia o Licencia de Uso del Suelo **municipal** 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.

Artículo 77. ...

I. ...

II. ...

a. ...

b. Conforme a lo que determinen los **instrumentos de planeación urbana vigentes** 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.

c. a e. ...

...

Capítulo Cuarto

Del Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o, en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos.

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



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

Estado a que se refiere el artículo siguiente, deberá contar con el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o, en su caso, el Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos que emita la Secretaría.

En el proceso de evaluación a cargo de la Secretaría, se deberá considerar el debido cumplimiento a las leyes y ordenamientos estatales que regulan el desarrollo urbano, garantizando la debida concordancia con los instrumentos señalados en el artículo 31 de la presente Ley, en el ámbito de su competencia, lo que permitirá establecer la viabilidad relativa a:

I. El ordenamiento territorial y la planeación urbana;

II. a V. ...

SE DEROGA.

SE DEROGA.

Artículo 81. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, evaluará, elaborará y emitirá el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, en los siguientes casos:

I. a X. ...

XI. Por cada fracción que forme parte de la fusión de terrenos con superficie resultante igual o mayor a los cinco mil metros cuadrados;

XII. a XV. ...

El Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o, en su caso, el Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, evaluará el debido cumplimiento a las leyes y ordenamientos estatales que regulan el desarrollo urbano, garantizando la debida concordancia con los instrumentos señalados en el artículo 31 de la presente Ley, y de igual forma, contendrá y proporcionará los datos, elementos, medidas de mitigación, condicionantes, criterios o



lineamientos de congruencia territorial y desarrollo urbano aplicables conforme a la **presente Ley**

Las dependencias y entidades, **de los tres órdenes de gobierno**, no podrán llevar a cabo la incorporación de suelo rural a urbano sin contar con **las evaluaciones previstas en la presente Ley**.

Artículo 82. Las solicitudes de **Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas** o, en su caso, el **Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos**, deberán contener la información relativa a:

I. ...

II. Los antecedentes jurídicos **que amparen el tracto sucesivo de 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;

IV. La identificación catastral;

V. El número oficial, en su caso;

VI. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;

VII. El proyecto que se pretenda realizar, con memoria descriptiva y planos generales, incluyendo áreas, niveles y superficies; **en caso de ser un conjunto urbano de tipo condominio deberá integrar la tabla de indivisos, valor nominal y zonificación de las unidades de propiedad exclusiva**.

VIII. 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;



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

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

Artículo 83. Los Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o, en su caso, en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, una vez integrados los expedientes de que se trate, deberán ser emitidos por la Secretaría en un plazo máximo de veinte días hábiles, previa acreditación del pago de derechos correspondiente.

En caso de que una acción urbanística **sujeta a evaluación** 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 el **Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda**.

Y de considerarse necesario para la elaboración y emisión del Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, podrá solicitar una junta de conciliación con la persona solicitante, 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, aplicará la negativa ficta y se tendrá como negada la **solicitud del trámite** de que se trate. En caso de que aplique la negativa ficta, los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a los procedimientos y sanciones contempladas en la **Ley General de Responsabilidades Administrativas y la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Quintana Roo y sus Municipios**.

Las notificaciones de la Secretaría a las **personas promoventes**, relacionadas con el trámite y resolución de las solicitudes a que se refiere este artículo, **se realizarán** mediante el **sistema de trámites y servicios alojado en su página electrónica oficial**, correo electrónico oficial y en caso necesario, a través de notificaciones personales por escrito.



Los Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o, en su caso, los Dictámenes en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, que hubieran sido otorgados con error, dolo o mala fe, serán declarados nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades civiles, administrativas o penales que resulten de los actos u omisiones respectivas.

En dichos casos, deberá promover juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa y Anticorrupción, conforme al Código de Procedimientos y Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo

Las personas físicas o morales, titulares de Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o, en su caso, los Dictámenes en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, informarán a la Secretaría, la conclusión de las obras, para que esta dependencia pueda verificar el adecuado cumplimiento de las obligaciones o condiciones impuestas en dichos instrumentos por ser de orden público e interés social.

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

I. a VII. ...

Los interesados que pretendan llevar a cabo alguna de las acciones urbanísticas a las que se refiere este artículo, deberán presentar, de manera adicional, ante la Secretaría el Estudio de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, que al efecto corresponda, en razón de la dimensión o complejidad del proyecto de que se trate.

Artículo 85. El Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, se otorgará previo análisis y valoración del Estudio de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, que presente la persona promovente, el cual deberá establecer las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos tendentes 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 en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos se otorgarán atendiendo a:

I. a V. ...

Las garantías y/o acciones que obliguen al cumplimiento de las condicionantes que resulten a su cargo, como resultado del Dictamen referido.

Artículo 86. Los Estudios de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos que presente la persona promovente, además de lo señalado en el artículo 85 de esta Ley, deberán incluir:

I. y II. ...

III. La descripción detallada de los impactos territoriales, **incluyendo el relacionado con la movilidad y las infraestructuras primarias** de la obra proyectada, bajo el supuesto de utilización plena de inmueble en un momento de demanda máxima;

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, y

V. Describir y señalar de manera específica, la procedencia y factibilidad respecto a la propuesta que se haga de las medidas de mitigación, de adaptación y de compensación derivadas del impacto a generar cuando se materialice la acción urbanística de que se trate.

Artículo 88. La Secretaría, durante el proceso de análisis y valoración del Estudio de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, previo al otorgamiento del Dictamen correspondiente, en términos del artículo 83 de la presente Ley, podrá requerir a la persona promovente, información adicional que le permita determinar:

I. La viabilidad y procedencia del proyecto u obra de que se trate, **priorizando las** medidas de mitigación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar, pudiéndose, en su caso, determinar el pago de compensaciones;



II. La certeza en cuanto al uso pretendido, compatible o asignado por el programa aplicable;

III. El riesgo a la población en su salud o sus bienes **cuando** no pueda ser evitado por las medidas propuestas o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;

IV. **Cuando se presuma** falsedad en la información presentada por **las personas** promoventes, y

V. **Cuando** el proyecto u obra de que se trate, **pudiere** alterar de forma significativa la estructura territorial o la prestación de servicios públicos.

Para lo dispuesto en el presente artículo, la Secretaría deberá tomar en cuenta los programas a que se refiere el artículo 31 de la presente Ley, así como las demás normas y ordenamientos federales y estatales en la materia que sean aplicables.

Además, podrá auxiliarse de las autoridades municipales, estatales y federales, para el debido análisis de la solicitud correspondiente.

Artículo 90. La fundación de nuevos Centros de Población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, **siempre y cuando las áreas y superficies que lo conforman no se encuentren, de manera previa, alteradas o impactadas por la presencia de asentamientos humanos.**

Para el proceso de fundación, las autoridades competentes, en su caso, deberán evaluar el impacto ambiental, económico y social para la región, para los asentamientos humanos futuros y nuevos pobladores en la zona. Respetando las áreas **naturales protegidas o con valor ambiental, forestal, agropecuario, cultural o paisajístico.**

Artículo 95.- ...

...

Los conjuntos urbanos, condominios y/o fraccionamientos deberán **presentar un Estudio de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para la obtención del Dictamen que corresponda**, en el cual se establecerá que las obras de infraestructura, urbanización,



corredores biológicos, equipamiento urbano, espacio público y movilidad resultante, así como los impactos negativos que genere y sus mitigaciones, serán a cuenta del interesado.

Artículo 123. La urbanización, parcelación, apertura de calles, avenidas primarias, fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisión, lotificación, construcción o incorporación al desarrollo urbano de predios rurales deberá contar con las autorizaciones y permisos federales, estatales y municipales **que le sean aplicables.**

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio y sus delegaciones en el Estado de Quintana Roo, no podrán 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 de operaciones, a menos de que cuenten con las mencionadas autorizaciones, para lo cual estarán obligados a efectuar la verificación correspondiente.

Para poder solicitar ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y sus delegaciones en el Estado de Quintana Roo, la inscripción de actos, contratos o cualquier otro instrumento jurídico que tenga como objeto formalizar operaciones o traslaciones de dominio que provengan de una subdivisión, lotificación o parcelación, mayor a doce fracciones resultantes, deberá contar con el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas en Modalidad de Conjunto Urbano, de Fraccionamiento o de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos, según corresponda, en términos de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.

Artículo 124. ...

I. Estar contemplada y permitida en cualquiera de los instrumentos señalados en el artículo 31 de la presente Ley, y, para el caso de proyectos de alto impacto, obtener el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda, expedido por la Secretaría en los términos de esta Ley;

II. a VI. ...

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large 'X' at the top, a signature, a circled 'X', a large 'E', a signature, and a signature with a large 'X' over it.

Handwritten signatures at the bottom of the page.



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 reservas para la edificación de vivienda social y lotes con servicios para familias de bajos ingresos, o para 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 y el plano de **ubicación con coordenadas**, 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.

El ejercicio o no del derecho de preferencia deberá ser manifestado por la Secretaría a través de escrito al solicitante dentro del periodo de 30 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.

...

Artículo 155. ...

I. Cumplir con las determinaciones del programa municipal y contar con **el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda, expedido por la Secretaría en los términos de la presente Ley;**

II. a VI. ...

Artículo 168. ...

I. ...



II. El Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda, expedido por la Secretaría en los términos de esta Ley, para la obtención de la terminación de obra;

III. y IV. ...

...

...

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 los Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, tendrán una vigencia permanente, 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;

II. a IV. ...

...

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 las autorizaciones municipales necesarias, así como del Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que al efecto corresponda, de conformidad con lo previsto en la presente ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos

...

...

SEGUNDO: SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA QUEDAR COMO SIGUE:



Artículo 5. Corresponde al Gobierno del Estado a través de la Secretaría:

I. Emitir el **Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas** en cualquiera de sus modalidades, en los términos de este ordenamiento y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo;

II. a V. ...

...

Artículo 46. Todo nuevo desarrollo deberá transmitir las áreas de cesión para destinos que permitan generar o alojar, áreas verdes, equipamientos, infraestructuras de esparcimiento social, educativo, deportivo, cultural y oficinas públicas, necesarios para la adecuada y sana convivencia en los mismos; **o, en su caso, garantizar la aportación y/o la construcción y entrega de infraestructura en favor del Municipio.** Los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio serán a costa del promovente.

...

...

...

Para el caso de los desarrollos turísticos, de más de 100 cuartos hoteleros deberán garantizar la construcción y entrega de infraestructura en favor del Municipio, para tal caso será definido los parámetros en el reglamento de la ley.

En el caso de los conjuntos urbanos condominales deberán garantizar la aportación o la construcción y entrega de infraestructura en favor del Municipio, el cual definirá los parámetros en el reglamento **municipal correspondiente.**

Al ser una propiedad privada **sujeta a un régimen de propiedad en condominio, la o las personas** propietarias tienen la obligación de dotar de infraestructura, **mantenimiento y**



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

servicios a los condóminos, sin que esto implique obligación para el Municipio. Dicha obligación deberá constar desde las promesas de compraventa y/o contratos de compraventa que se celebren con los condóminos.

...

...

...

...

...

Las subdivisiones mayores a doce lotes tendrán las mismas obligaciones y alcances a que hace referencia el artículo 123 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y lo señalado en el presente artículo. No se permitirá subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, si es notorio que el lote origen ya fue subdividido hasta doce lotes, que pretendan evitar la aplicación de lo dispuesto en este párrafo.

Artículo 60. Las autorizaciones de las acciones urbanísticas de competencia municipal que contempla esta ley, serán emitidas por el Municipio donde se localicen los predios afectados.

El Estado emitirá el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, mediante el cual, de manera integral, evaluará y determinará, los elementos y características de homogeneidad y compatibilidad de una acción urbanística, considerando el debido cumplimiento de las leyes y ordenamientos estatales que regulan el desarrollo urbano garantizando la debida concordancia con los instrumentos correspondientes, en términos de este



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

ordenamiento y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

Artículo 65. ...

La **concordancia** del proyecto con los instrumentos de planeación urbana y ambiental es obligatoria, y todo nuevo desarrollo autorizado o realizado al margen de la misma, derivará en procedimientos administrativos y en las causas penales procedentes. **Cualquier acción urbanística que carezca de las autorizaciones municipales y al Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, que al efecto corresponda, en ambos casos, no podrá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.**

Artículo 66. Para el caso de nuevos desarrollos, una vez obtenida la autorización municipal, la **persona** promovente, **de manera complementaria** al inicio de obras y a la protocolización de la acción urbanística correspondiente, deberá contar **con el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que al efecto corresponda**, en los términos de esta Ley y de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

Artículo 80. ...

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.

TERCERO: SE DEROGA EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; PARA QUEDAR COMO SIGUE:



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

Artículo 24.- ...

I. a XIX. ...

SE DEROGA

...

CUARTO: SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DERECHOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; PARA QUEDAR COMO SIGUE:

SECCIÓN SEGUNDA

DEL DICTAMEN DE VIABILIDAD EN MATERIA DE ACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 54. Por el análisis y calificación de proyectos para la expedición del **Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas** a que se refieren los artículos 80 y 81 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, se causarán derechos de conformidad con la tarifa siguiente:

CONCEPTO DE DICTAMEN	UMA
I. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para construcción o ampliación de vialidades regionales, metropolitanas u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que comuniquen a más de un municipio: 0.2% del presupuesto de obras;	
II. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para Vialidades Primarias, tales como periféricos y libramientos: 0.2 % del presupuesto de la obra;	
III. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles, aeropuertos:	
a)...	...
IV. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para plantas de almacenamiento y venta de combustibles para servicio público o privado: Por m2 de superficie de terreno:	...



V. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para equipamiento institucional educativo, de salud, abasto o mercado, religioso o recreación, mayores de 1,500 m2 de construcción o mayores de 2,500 m2 de superficie; por m2 de superficie de construcción:	...
VI. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para todas las acciones urbanísticas mayores de 2,500 m2 de superficie o de 1,500 m2 de construcción, a excepción de lo dispuesto en las fracciones V y VIII del presente artículo:	
a) ...	...
b) ...	...
c) ...	...
d) ...	...
VII. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para zonificación incluyente:	
a) ...	...
b) ...	...
c) ...	...
VIII. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para Acciones Urbanísticas en modalidad de Hoteles mayores de 1,200 m2 de superficie de construcción:	
a) ...	...
b) ...	...
c) ...	...
d) ...	...
IX. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para industrias de cualquier tipo, por m2 de superficie de construcción:	...
X. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para relotificación, parcelación o subdivisión de terrenos con superficies igual o mayor a los 5,500 m2, por fracción resultante:	...
XI. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para fusión de terrenos con superficie resultante igual o mayor a los 5,000 m2:	...
XII. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para Fraccionamientos o Conjuntos Urbanos:	
a) ...	...
b) ...	...
XIII. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para constitución o modificación de Régimen de Propiedad en Condominio:	
a) ...	...
b) ...	...
c) ...	...



d) ...	...
e) ...	...
XIV. Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas para modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural. Por m2 de la superficie de construcción:	...
XV. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para Bancos de Extracción de Materiales Pétreos; por m2 de superficie de terreno:	...
XVI. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para proyectos de vivienda que tengan más de 15,000 m2 de construcción:	
a) ...	
1. ...	
b) ...	
1. ...	...
2. ...	...
3. ...	...
4. ...	...
XVII. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para proyectos que incluyan oficinas, comercios o servicios, por más de 4,500 m2 de construcción. Por m2 de superficie de construcción:	...
XVIII. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para 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 900 m2 de construcción, por m2 de superficie de construcción:	...
XIX. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para industrias de más de 3,000m2de superficie de construcción, por m2 de superficie de construcción:	...
XX. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos para equipamiento institucional educativo, de salud, abasto o mercado, recreación que brinden servicios regionales o que supongan edificaciones mayores a 4,500m2 de superficie de construcción:	...
...	
XXI. Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos por densificación urbana:	



a) ...	
1. ...	...
2. ...	...
3. ...	...
4. ...	...
...	
b). ...	
1. ...	...
2. ...	...
3. ...	...
4. ...	...
XXII. Por reposición del Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas o en Modalidad de viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos:	...

...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado expedirá en un plazo no mayor a ciento ochenta días hábiles, el reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, mismo que será aplicable en los temas de competencia estatal, y aplicable en el ámbito municipal, hasta en tanto los ayuntamientos no expidan sus respectivos ordenamientos municipales en la materia.

TERCERO. Los programas de desarrollo urbano, así como las autorizaciones de acciones urbanísticas, constancias y/o licencias de uso de suelo otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto seguirán vigentes en los términos que fueron aprobados o concedidas.

Las solicitudes que fueron presentadas previo a la entrada en vigor del presente Decreto culminarán su trámite con el marco jurídico con las que fueron ingresadas.



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

CUARTO. Las obligaciones previstas en el artículo 46, párrafo primero de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo en su porción normativa “**con excepción a conjuntos urbanos tipo condominio**” derivado de la sentencia de la controversia constitucional **471/2023**, entrarán en vigor una vez que los Municipios emitan las disposiciones generales para su aplicación.

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

DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL QUINTANA ROO A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO POR LAS DIPUTADAS Y LOS DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA EN LA XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Diputado Jorge Arturo Sanen Cervantes
Coordinador del Grupo Legislativo del Partido MORENA
y presidente de la Comisión de Puntos Constitucionales

Dip. Wilbert Alberto Batún Chulim
Presidente de la Comisión de Movilidad

Dip. Andrea del Rosario González Loria
Presidenta de la Comisión de Medio Ambiente y Cambio Climático

Dip. Paola Elizabeth Moreno Córdova
Presidenta de la Comisión de Justicia

Diputado Eric Arcila Arjona
Presidente de la Comisión de Asuntos Municipales



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

morena
La esperanza de México

Dip. Jennifer Paulina Rubio Tello
Presidenta de la Comisión de Salud y
Asistencia Social

Dip. María Jimena Pamela Lasa Aguilar,
Presidenta de la Comisión para la Igualdad
de Género

Dip. Silvia Dzul Sánchez
Presidenta de la Comisión de Desarrollo
Indígena

Dip. José María Chacón Chablé
Presidente de la Comisión de Desarrollo
Humano, Poblacional y Productividad

Dip. Saulo Aguilar Bernés
Presidente de la Comisión de Educación,
Ciencia y Tecnología

Dip. Lilia Inés Mis Martínez
Presidenta de la Comisión de
Derechos Humanos

Dip. Euterpe Alicia Gutiérrez Valasis
Presidenta de la Comisión de Turismo y
Asuntos Internacionales

Dip. Ricardo Velazco Rodríguez
Presidente Comisión de Seguridad Ciudadana
Protección Civil y Bomberos

