



NUMERO  
DE FOLIO

179

H. XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO  
Chetumal, Estado de Quintana Roo  
PRESENTE.



Quienes suscriben, por el **Municipio de Othón P. Blanco**, la suscrita señorita Fedra Monserrat Calvo Santin, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Felipe Carrillo Puerto**, la suscrita señorita Andrea Sarai Caamal Nahual, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de José María Morelos**, el suscrito señor Raúl Roberto Puc Acosta, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Cozumel**, la suscrita señorita Jenny K. Rojas Monroy, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Lázaro Cárdenas**, el suscrito señor Eduardo Joel Pacheco Cetina, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Benito Juárez**, la suscrita señora Mónica Abigail Huerta Solís, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Isla Mujeres**, la suscrita señora Vilma Lucely García Montalvo, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Playa del Carmen**, las suscritas señoritas Irma del Carmen Morales Cruz y Mariana Hernández Vidal, quintanarroenses, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Tulum**, la suscrita señora Karla Adriana Acevedo Polo, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Bacalar**, el suscrito señor Samuel Eduardo Castillo Carlos, quintanarroense, por propio y personal derecho, por el **Municipio de Puerto Morelos**, la suscrita señora Aurora Urania Beltrán Torres, quintanarroense, por propio y personal derecho, **ciudadanas y ciudadanos de los ONCE municipios del estado de Quintana Roo**, acreditados con la documentación correspondiente anexa, con fundamento en lo establecido en los artículos 41 fracción IV y 68 fracción IV, en relación con el artículo 37, todos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como los artículos 6, 26, 27 y 28 de la Ley de Participación Ciudadana del Estado de Quintana Roo, sometemos a consideración y trámite de esta Soberanía, la **INICIATIVA CIUDADANA CON PROPUESTA DE ADICIONES Y REFORMAS A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y AL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, MISMAS QUE TIENEN EL FIN DE QUE SE RECONOZCA LA IMPORTANCIA Y CONSECUENCIAS DE LOS DELITOS CONTRA EL DESARROLLO URBANO, ESPECIFICANDO LAS OMISIONES Y ACCIONES QUE DEBEN INCLUIRSE COMO DELITOS POR LA AFECTACIÓN QUE TIENEN EN EL DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE DE LOS QUINTANARROENSES.**



La presente iniciativa está basada en la siguiente:

## I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los suscritos en nuestro carácter de ciudadanos quintanarroenses nos encontramos preocupados ante el incremento de fraccionamientos y asentamientos irregulares que no solo resultan en ocasiones fraudes inmobiliarios, sino que la falta de seguimiento y vigilancia de los mismos devienen en obras de urbanización mínimas no concluidas que a su vez generan problemas de contaminación en nuestro medio ambiente.

Las omisiones de autoridades de los tres niveles en la vigilancia y cumplimiento de la ley han demostrado afectar el derecho de vivienda digna de los quintanarroenses, y el número tan alto de casos similares en todo Quintana Roo obliga a que el Congreso del Estado reforme el Código Penal y las leyes aplicables a fin de que se tome con seriedad la exigencia del cumplimiento de las obras mínimas de urbanización, la exigencia de las garantías aplicables y en su caso, los delitos urbanos que la falta de cumplimiento con estas obras o la no ejecución de dichas garantías por parte de servidores públicos en tiempo y forma sean debidamente penalizados.

Motiva la tipificación de las conductas que se proponen, la relevancia que la adecuada ejecución de actividades en materia de desarrollo urbano guarda frente al ejercicio de derechos fundamentales de diversa índole, como lo es el disfrute a una vivienda digna y decorosa; protección al medio ambiente; acceso a servicios públicos de suministro de agua potable para consumo humano y doméstico, saneamiento, disposición y alcantarillado; recolección y disposición de residuos, entre otros, y cuya problemática ha guardado especial atención por parte de población y autoridades locales como se demuestra en varias notas periodísticas:

### **POR ESTO!<sup>1</sup>**

**Fraccionamientos en Cancún, con irregularidades en servicios públicos;** Inmobiliarias venden las viviendas sin entregar la documentación al Ayuntamiento y esto impide la municipalización.

---

<sup>1</sup> Balán, A. (2021, febrero 22) *Fraccionamientos en Cancún, con irregularidades en servicios públicos.* Por Esto.  
<https://www.poresto.net/quintana-roo/2021/2/22/fraccionamientos-en-cancun-con-irregularidades-en-servicios-publicos.html>



**¡Cuidado! Inmobiliarias continúan ofreciendo casas que carecen de servicios básicos** Aunque existen 181 fraccionamientos sin municipalizar, en los últimos 15 años no se ha presentado ninguna denuncia por estos actos<sup>2</sup>.

*"De acuerdo a la información proporcionada a través del Portal Nacional de Transparencia, los Ayuntamientos reportan 181 fraccionamientos que aún no han sido municipalizados, es decir, no se ha hecho el trámite de entrega recepción para que los municipios puedan legalmente encargarse de esos servicios.*

*Algunos están en esa situación desde hace cinco años, debido a que las constructoras no han dado seguimiento a este trámite municipal. Casi la mitad de estos se encuentran en Playa del Carmen. ...*

*A pesar de que la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo establece sanciones de hasta tres millones de pesos en contra de las empresas que comiencen las labores de venta antes de municipalizar el asentamiento, en los últimos 15 años no se ha presentado ninguna denuncia por estos actos."*

En términos de la sentencia del juicio de amparo expediente **1107/2023** del Juzgado Quinto de Distrito del Vigésimo Séptimo Circuito emitida con fecha 13 de mayo de 2024, se reconoció que las autoridades municipales y estatales encargadas de vigilar el desarrollo urbano, violaron el derecho a una vivienda digna y al medio ambiente sano en el caso del fraccionamiento Urbi Villas de la ciudad de Cancún.

Es decir, no fue simplemente un mero trámite administrativo que se omitió, sino que se demostró que durante años las autoridades fueron OMISAS en vigilar el cumplimiento de la entonces Ley de Fraccionamientos y hoy Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Quintana Roo que obliga a los fraccionadores 1) a cumplir con las obras mínimas de urbanización a las que se comprometen en términos de sus licencias de fraccionamiento y que deben ser conforme a las leyes aplicables, 2) a entregar las fianzas de cumplimiento correspondientes a fin de que la protección del derecho a

---

<sup>2</sup> <https://sipse.com/novedades/cuidado-inmobiliarias-continuan-ofreciendo-casas-que-carecen-de-servicios-basicos-417387.html>



la vivienda digna esté garantizado y finalmente, 3) a NO VENDER inmuebles de fraccionamientos que no hayan sido concluidos.

En el caso de URBI en Cancún descrito en dicha Sentencia, las autoridades no solo no vigilaron el cumplimiento, sino que permitieron la venta de las casas sin drenaje y a pesar de contar con una fianza de más de doce millones de pesos en 2008 no la ejecutaron y dejaron pasar más de diez años dejando un problema de CUATRO mil familias afectadas en su derecho a una vivienda digna y contaminando el acuífero de los quintanarroenses. Hoy realizar la planta de tratamiento que la desarrolladora, con la complicidad de las autoridades se ahorró, costará mucho más de lo que esa fianza, que ya no está vigente, podría cubrir.

Estas omisiones deben ser reconocidas como delitos y por tanto, deben estar claras tanto en la Ley como en el Código Penal del estado de Quintana Roo.

## **II. CONSIDERANDO**

El presente proyecto de reforma se propone teniendo en consideración el orden jurídico nacional así como de los tratados internacionales de los cuales el Estado mexicano forma parte.

En primer lugar, se debe destacar las garantías judiciales y el principio de legalidad previstos por la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) que a la letra señala lo siguiente:

### **Artículo 8. Garantías Judiciales**

*1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.*

*2. Toda persona inculpada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad. Durante el proceso, toda persona tiene derecho, en plena igualdad, a las siguientes garantías mínimas:*

*a) Derecho del inculcado de ser asistido gratuitamente por el traductor o intérprete, si no comprende o no habla el idioma del juzgado o tribunal;*



b) Comunicación previa y detallada al inculpado de la acusación formulada;

c) Concesión al inculpado del tiempo y de los medios adecuados para la preparación de su defensa;

d) Derecho del inculpado de defenderse personalmente o de ser asistido por un defensor de su elección y de comunicarse libre y privadamente con su defensor;

e) Derecho irrenunciable de ser asistido por un defensor proporcionado por el Estado, remunerado o no según la legislación interna, si el inculpado no se defendiere por sí mismo ni nombrare defensor dentro del plazo establecido por la ley;

f) Derecho de la defensa de interrogar a los testigos presentes en el tribunal y de obtener la comparecencia, como testigos o peritos, de otras personas que puedan arrojar luz sobre los hechos;

g) Derecho a no ser obligado a declarar contra sí mismo ni a declararse culpable, y

h) Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior.

3. La confesión del inculpado solamente es válida si es hecha sin coacción de ninguna naturaleza.

4. El inculpado absuelto por una sentencia firme no podrá ser sometido a nuevo juicio por los mismos hechos.

5. El proceso penal debe ser público, salvo en lo que sea necesario para preservar los intereses de la justicia.

#### **Artículo 9. Principio de Legalidad y de Retroactividad.**

Nadie puede ser condenado por acciones u omisiones que en el momento de cometerse no fueran delictivos según el derecho aplicable. Tampoco se puede imponer pena más grave que la aplicable en el momento de la comisión del delito. Si con posterioridad a la comisión del delito la ley dispone la imposición de una pena más leve, el delincuente se beneficiará de ello.

Por su parte, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce las mismas garantías judiciales en los artículos 14, 16 y 17, los cuales disponen lo siguiente:



**Artículo 14.** A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

(...)

**Artículo 16.** Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

(...)

**Artículo 17.** Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Las leyes preverán las cuantías y supuestos en materia tributaria en las cuales tanto los Tribunales Administrativos como las Juezas y Jueces de Distrito y Tribunales de Circuito del Poder Judicial de la Federación o, en su caso, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, deberán resolver en un máximo de seis meses, contados a partir del conocimiento del



*asunto por parte de la autoridad competente. En caso de cumplirse con el plazo señalado y que no se haya dictado sentencia, el órgano jurisdiccional que conozca del asunto deberá dar aviso inmediato al Tribunal de Disciplina Judicial y justificar las razones de dicha demora o, en su caso, dar vista al órgano interno de control tratándose de Tribunales Administrativos*

Así pues, nuestra Constitución establece que la ley debe ser clara y precisa, sobre todo en materia penal, toda vez que su aplicación puede traer como consecuencia restricciones en el ejercicio de derechos fundamentales como el derecho a la libertad. Por ello, el objetivo general de la presente propuesta es dar certeza y seguridad jurídica a los ciudadanos con el fin de asegurar la correcta observancia de la ley en materia de urbanismo y el respeto de las garantías y derechos fundamentales que nuestra Constitución reconoce.

**En segundo lugar**, tanto la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo reconocen una serie de derechos sociales como el derecho humano al agua y el derecho a una vivienda digna cuyo ejercicio efectivo depende notoriamente de la correcta aplicación de la normativa en materia urbanística. A este respecto, la Constitución Federal establece lo siguiente:

**Artículo 4. (...)**

*Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.*

*Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*

(...)

Por su parte, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo dispone lo siguiente:



**Artículo 13. - (...)**

*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, en concordancia y coordinación con las leyes federales sobre la materia. Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La Ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud. En materia de salubridad general se estará a las disposiciones que dicte la Federación de conformidad al contenido de la fracción XVI del Artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

(...)

**Artículo 31. - (...)**

*Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo su participación y la de los Municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.*

(...)

Para dar cumplimiento a los preceptos señalados anteriormente, el legislador local ha adoptado una serie de sanciones a todo acto u omisión contraria a dichos preceptos constitucionales. Sin embargo, el legislador ha tenido a mal el establecer qué tipo de relación normativa existe entre la legislación penal y la legislación urbanística, lo cual ha traído como consecuencia la falta de legibilidad y coherencia jurídica de las normativas en cuestión, y por consiguiente, la inaplicación de la ley.

De ahí que resulte imperativo la adopción de la presente reforma cuya finalidad consiste en vincular las sanciones previstas en la legislación urbanística y la legislación penal con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo con las sanciones existentes con el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

Más precisamente, la presente reforma propone añadir una nueva disposición a la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo (artículo 88) la cual establece que las sanciones de urbanismo serán calificadas y



perseguidas conforme al TÍTULO DÉCIMO PRIMERO del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

De este modo, se busca luchar contra la inobservancia de la ley por parte de los promotores y contra la pasividad de las autoridades municipales en el control y vigilancia de desarrollos urbanísticos cuyas consecuencias se traducen en viviendas inconclusas o incluso en afectaciones directas a servicios públicos, particularmente en el acceso, distribución y saneamiento del agua protegidos por nuestra Carta Magna y por nuestra Constitución para el Estado de Quintana Roo.

**En tercer lugar**, es necesario recalcar que las acciones ilegales realizadas tanto por los promotores como por los funcionarios públicos pueden tener consecuencias directas sobre el medio ambiente. No obstante, el estado actual de la legislación local no hace referencia alguna hacia el régimen de responsabilidad ambiental previsto en el párrafo sexto del artículo 4 de la Constitución Federal que a la letra establece lo siguiente:

*Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.*

De la misma forma, la Ley de Responsabilidad Ambiental del Estado de Quintana Roo dispone lo siguiente:

**Artículo 10.** *Toda persona física o moral que con su acción u omisión ocasione directa o indirectamente un daño al ambiente, será responsable y estará obligada a la reparación de los daños, o bien, cuando la reparación no sea posible, se procederá a la compensación ambiental, en los términos de la presente Ley.*

*De la misma forma estará obligada a realizar las acciones necesarias para evitar que se incremente el daño ambiental ocasionado al ambiente.*

Dicho esto, la presente reforma busca reconocer la plena aplicación del régimen de responsabilidad ambiental mediante una reforma del artículo 216 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y mediante la adición del artículo 90 a la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.



De esta manera, se busca garantizar que los daños ambientales causados por los promotores, los funcionarios públicos locales o por cualquier otra persona que actúe bajo el régimen de dichas leyes sean reparados integralmente sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal o administrativa que pudiera resultar de un mismo acto.

**En cuarto lugar**, el párrafo sexto del artículo 109 de la Constitución federal establece tanto el régimen de responsabilidad patrimonial como el derecho a ser indemnizado por los daños causados por la actividad irregular del Estado. Dicho régimen también se encuentra establecido en el artículo 160 de la Constitución para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, quien reconoce que toda actividad irregular de las autoridades federal, estatal o municipal puede comprometer la responsabilidad patrimonial del Estado.

Sin embargo, se advierte que la legislación en materia de urbanismo ha sido omisa al reconocer explícitamente que, por un lado, la actividad administrativa irregular por parte de los entes públicos estatales y municipales en el Estado de Quintana Roo pueden causar un daño a los particulares en el marco del ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo y que, por otro lado, dicho daño pueda ser objeto de indemnización conforme a las disposiciones de la Ley de Responsabilidad Patrimonial del Estado de Quintana Roo.

Es por ello, que la presente reforma considera imprescindible reconocer la aplicación del régimen de responsabilidad patrimonial del Estado en el marco del ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo al incorporar un nuevo artículo en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.

**En quinto lugar**, como se explicó en la exposición de motivos, se ha constatado en reiteradas ocasiones la realización de comportamientos en contravención reiterada de la legislación en materia de urbanismo. Esto se debe a que, por un lado, existen comportamientos que aunque son contrarios al desarrollo urbano y a los derechos humanos, no son tipificados como delitos dentro del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

### **III. REFORMAS PROPUESTAS**



En virtud de lo anterior, sometemos a consideración de esta XVIII Legislatura del Congreso del Estado de Quintana Roo que tome a bien realizar los siguientes cambios en la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO y CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO:

# 1. LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>Título Tercero Promotores</b>  <b>Capítulo II</b>  <b>De las Responsabilidades Derivadas de la Acción Urbanística</b></p> <p><b>Artículo 10.</b> El promotor, conforme a las autorizaciones y contratos celebrados, será responsable de la acción urbanística que promueva o respalde, así como de toda acción complementaria incluida en el proyecto o derivada del mismo. Esto contempla la constitución de fianzas, las obras de espacio público, conectividad y equipamiento urbano, la colaboración para las redes colectoras, la mitigación o reparación de daños a terceros y todas las demás que establezcan las leyes aplicables.</p>	<p><b>Título Tercero Promotores</b>  <b>Capítulo II</b>  <b>De las Responsabilidades Derivadas de la Acción Urbanística</b></p> <p><b>Artículo 10.</b> El promotor, conforme a las autorizaciones y contratos celebrados, será responsable de la acción urbanística que promueva o respalde, así como de toda acción complementaria incluida en el proyecto o derivada del mismo. Esto contempla la constitución de fianzas, las obras de espacio público, conectividad y equipamiento urbano, la colaboración para las redes colectoras, la mitigación o reparación de daños a terceros y todas las demás que establezcan las leyes aplicables.</p> <p><u><i>El promotor está obligado al cumplimiento de las obligaciones que resulten de esta ley, de aquellas que se haya pactado en los contratos y de aquellas impuestas por la autoridad municipal en la autorización de acciones urbanísticas.</i></u></p>



	<p><u>Cuando el plazo convenido para la conclusión y entrega de las obras de infraestructura y de urbanización haya vencido y las obras no hayan sido entregadas, la autoridad requerirá al promotor o propietario para que en el término de 60 días hábiles entregue dichas obras.</u></p> <p><u>En caso de no conformarse al requerimiento de la autoridad, la autoridad municipal deberá proceder a la ejecución de la fianza la cual será destinada a la conclusión de las obras que no hayan sido concluidas.</u></p> <p><u>Las sanciones impuestas por esta ley serán sin perjuicio de las sanciones que señale la ley penal.</u></p>
<p style="text-align: center;"><b>Capítulo III</b> <b>Equipamiento Urbano</b></p> <p>...</p> <p><b>Artículo 34.</b> Con excepción de las obligaciones establecidas en el artículo 28 a cargo de propietarios o promotores, el equipamiento urbano de los nuevos desarrollos se construirá por las autoridades u organismos responsables que correspondan y operará con la concurrencia de los promotores, conforme a los convenios que para tal efecto se establezcan entre las partes.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Capítulo III</b> <b>Equipamiento Urbano</b></p> <p>...</p> <p><b>Artículo 34.</b> Con excepción de las obligaciones establecidas en el artículo 28 a cargo de propietarios o promotores, el equipamiento urbano de los nuevos desarrollos se construirá por las autoridades u organismos responsables que correspondan y operará con la concurrencia de los promotores, conforme a los convenios que para tal efecto se establezcan entre las partes.</p> <p><u>El equipamiento urbano a cargo de los propietarios o promotores deberá ser concluido y entregado conforme a los plazos y las condiciones que se hayan pactado en los contratos y en respeto</u></p>



<p>La aportación del suelo urbanizado donde se alojará el equipamiento urbano será dentro de las áreas de cesión al estado y municipio, indicadas en esta ley.</p>	<p><u>a las obligaciones impuestas por la autoridad municipal en la autorización de acciones urbanísticas.</u></p> <p><u>Toda contravención a la disposición prevista en el párrafo anterior será calificada y perseguida conforme a las normas previstas por el TÍTULO DÉCIMO PRIMERO del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.</u></p> <p>La aportación del suelo urbanizado donde se alojará el equipamiento urbano será dentro de las áreas de cesión al estado y municipio, indicadas en esta ley.</p>
<p><b>Capítulo II</b> <b>Garantías</b></p> <p><b>Artículo 69.</b> Las garantías que las autoridades municipales deben exigir y que los promotores de un fraccionamiento, conjunto urbano o condominio tienen la obligación de cubrir son las siguientes:</p> <p>En caso de pretender transmitir, vender o arrendar unidades o lotes, total o parcialmente, antes de la conclusión de la totalidad de las obras de infraestructura o urbanización, deberá otorgarse fianza o garantía por el equivalente al 150% del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 28, según corresponda, y</p>	<p><b>Capítulo II</b> <b>Garantías</b></p> <p><b>Artículo 69.</b> Las garantías que las autoridades municipales deben exigir y que los promotores de un fraccionamiento, conjunto urbano o condominio tienen la obligación de cubrir son las siguientes:</p> <p>En caso de pretender transmitir, vender o arrendar unidades o lotes, total o parcialmente, antes de la conclusión de la totalidad de las obras de infraestructura o urbanización, deberá otorgarse fianza o garantía por el equivalente al 150% del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 28, según corresponda, y</p>



<p>II. Previa a la municipalización de un fraccionamiento, fianza o garantía por vicios ocultos, equivalente al 15% del presupuesto de las obras de urbanización, que asegure la calidad y operación de las obras de urbanización de que se trate.</p> <p>Estas garantías tendrán como propósito el asegurar la correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de acuerdo con las especificaciones aprobadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que contraiga en los términos de esta ley.</p> <p>En caso de que se pretenda la venta o comercialización a terceros de los lotes o unidades de aprovechamiento individual de un fraccionamiento o conjunto urbano o condominio, previo a su municipalización, los promotores tendrán la obligación de otorgar fianza o garantía al Municipio en los términos del artículo 71 de esta ley.</p> <p>En todo tipo de publicidad donde se oferten lotes se deberá hacer referencia a la licencia del fraccionamiento, conjunto urbano o condominio y a la autorización de venta del Ayuntamiento, citando su número y la fecha de expedición.</p> <p>Las fianzas o garantías deberán ser presentadas a favor de la Tesorería del Municipio que corresponda.</p>	<p>II. Previa a la municipalización de un fraccionamiento, fianza o garantía por vicios ocultos, equivalente al 15% del presupuesto de las obras de urbanización, que asegure la calidad y operación de las obras de urbanización de que se trate.</p> <p>Estas garantías tendrán como propósito el asegurar la <u>conclusión y</u> la correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de acuerdo con las especificaciones aprobadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que contraiga en los términos de esta ley.</p> <p>En caso de que se pretenda la venta o comercialización a terceros de los lotes o unidades de aprovechamiento individual de un fraccionamiento o conjunto urbano o condominio, previo a su municipalización, los promotores tendrán la obligación de otorgar fianza o garantía al Municipio en los términos del artículo 71 de esta ley.</p> <p>En todo tipo de publicidad donde se oferten lotes se deberá hacer referencia a la licencia del fraccionamiento, conjunto urbano o condominio y a la autorización de venta del Ayuntamiento, citando su número y la fecha de expedición.</p> <p>Las fianzas o garantías deberán ser presentadas a favor de la Tesorería del Municipio que corresponda.</p>
---	--



	<p><u>La autoridad municipal deberá verificar que las obras de infraestructura o urbanización sean cumplidas en el término convenido. De no ser así, deberá requerir al promotor o propietario la conclusión y entrega de las obras.</u></p> <p><u>En caso de no conformarse al requerimiento de la autoridad en un plazo de 60 días hábiles, la autoridad municipal deberá proceder a la ejecución de la fianza la cual será destinada exclusivamente a la conclusión de las obras inconclusas de acuerdo con las especificaciones convenidas.</u></p>
<p align="center"><b>Capítulo III</b></p> <p align="center"><b>Solicitudes para la Emisión de la Constancia de Terminación de Obras y de Venta o Arrendamiento y Liberación de Garantías</b></p> <p>...</p> <p><b>Artículo 71.</b> Los promotores de un fraccionamiento o conjunto urbano o condominio podrán transmitir, vender o arrendar, total o parcialmente, un nuevo desarrollo al público en general, cuando:</p> <p>I. La etapa en que se encuentre el lote o unidad privativa cuente con la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, la cual podrá ser parcial por la etapa en que se encuentre el mismo o total del fraccionamiento o conjunto urbano; o</p>	<p align="center"><b>Capítulo III</b></p> <p align="center"><b>Solicitudes para la Emisión de la Constancia de Terminación de Obras y de Venta o Arrendamiento y Liberación de Garantías</b></p> <p>...</p> <p><b>Artículo 71.</b> Los promotores de un fraccionamiento o conjunto urbano o condominio podrán transmitir, vender o arrendar, total o parcialmente, un nuevo desarrollo al público en general, cuando:</p> <p>I. La etapa en que se encuentre el lote o unidad privativa cuente con la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, la cual podrá ser parcial por la etapa en que se encuentre el mismo o total del fraccionamiento o conjunto urbano; o</p>



<p>II. El promotor entregue al Ayuntamiento, ante la autoridad que otorgó la autorización respectiva, fianza expedida por afianzadora legalmente autorizada, a favor de la tesorería municipal, que garantice la terminación de las obras proyectadas y la operación y mantenimiento de la infraestructura urbana, de la etapa del fraccionamiento en que se encuentre el lote o unidad que se pretenda transmitir, hasta en tanto no se municipalice el desarrollo.</p>	<p>II. El promotor entregue al Ayuntamiento, ante la autoridad que otorgó la autorización respectiva, fianza expedida por afianzadora legalmente autorizada, a favor de la tesorería municipal, que garantice la terminación de las obras proyectadas y la operación y mantenimiento de la infraestructura urbana, de la etapa del fraccionamiento en que se encuentre el lote o unidad que se pretenda transmitir, hasta en tanto no se municipalice el desarrollo.</p>
<p>Para calcular el importe de la misma, el promotor elaborará el presupuesto de lo faltante, para lo cual actualizará los precios unitarios, aplicando el factor de actualización de precios conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), que se da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sobre el presupuesto que presentó en el expediente de trámite de la licencia respectiva, al importe que resulte le aplicará el factor de 1.5 veces obteniendo así el monto a garantizar.</p>	<p>Para calcular el importe de la misma, el promotor elaborará el presupuesto de lo faltante, para lo cual actualizará los precios unitarios, aplicando el factor de actualización de precios conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), que se da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sobre el presupuesto que presentó en el expediente de trámite de la licencia respectiva, al importe que resulte le aplicará el factor de 1.5 veces obteniendo así el monto a garantizar.</p>
<p>Una vez recibida la póliza de fianza respectiva a la cual el promotor anexará el presupuesto de las obras faltantes de terminación, en el escrito en que haga entrega al ayuntamiento de los documentos anteriores, el promotor incluirá los datos del o los notarios ante quienes otorgará las escrituras respectivas.</p>	<p>Una vez recibida la póliza de fianza respectiva a la cual el promotor anexará el presupuesto de las obras faltantes de terminación, en el escrito en que haga entrega al ayuntamiento de los documentos anteriores, el promotor incluirá los datos del o los notarios ante quienes otorgará las escrituras respectivas.</p>
<p>El Ayuntamiento tendrá un plazo de hasta 10 días hábiles a partir de la fecha</p>	<p>El Ayuntamiento tendrá un plazo de hasta 10 días hábiles a partir de la fecha</p>



<p>en que reciba la información anterior, para en su caso negar la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, lo cual comunicará al promotor y en su caso a los notarios que el mismo hubiere designado, en cuyo caso éstos se abstendrán de otorgar las escrituras correspondientes. Transcurrido el plazo anterior, sin que el ayuntamiento notifique al promotor la negación de la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, el notario podrá proceder a celebrarlas; o</p>	<p>en que reciba la información anterior, para en su caso negar la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, lo cual comunicará al promotor y en su caso a los notarios que el mismo hubiere designado, en cuyo caso éstos se abstendrán de otorgar las escrituras correspondientes. Transcurrido el plazo anterior, sin que el ayuntamiento notifique al promotor la negación de la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, el notario podrá proceder a celebrarlas; o</p>
<p>III. El promotor constituya garantía a favor de los usuarios, adquirentes o arrendatarios, por una cantidad equivalente al valor del avalúo practicado por perito legalmente autorizado, del valor del predio objeto de la operación o del valor de la compraventa pactada, lo que resulte mayor; la cual será consignada por el notario en la escritura de compraventa, usufructo o arrendamiento respectiva.</p>	<p>III. El promotor constituya garantía a favor de los usuarios, adquirentes o arrendatarios, por una cantidad equivalente al valor del avalúo practicado por perito legalmente autorizado, del valor del predio objeto de la operación o del valor de la compraventa pactada, lo que resulte mayor; la cual será consignada por el notario en la escritura de compraventa, usufructo o arrendamiento respectiva.</p>
<p>El notario público ante quien se realice la escritura de usufructo, compraventa o arrendamiento del bien, será responsable de constatar el cumplimiento de las disposiciones del presente artículo e insertará en la escritura respectiva el instrumento de garantía empleado.</p>	<p>El notario público ante quien se realice la escritura de usufructo, compraventa o arrendamiento del bien, será responsable de constatar el cumplimiento de las disposiciones del presente artículo e insertará en la escritura respectiva el instrumento de garantía empleado.</p>
<p>El Registro Público de la Propiedad y el Comercio negará la inscripción de los</p>	<p>El Registro Público de la Propiedad y el Comercio negará la inscripción de los</p>



títulos resultantes que no contenga la anotación anterior, y dará vista del hecho a la autoridad penal correspondiente y a la dirección de notarías del Gobierno del Estado.

La entrega de las fianzas o garantías a que se refiere este artículo tendrán el carácter de fianzas o garantías judiciales y la reclamación de las mismas por parte de las autoridades o beneficiarios, no eximirá a los promotores de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que en su caso procedan, por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Las operaciones de comercialización, uso o arrendamiento de lotes de fraccionamientos o conjuntos urbanos que se realicen sin autorización Municipal, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor conforme a este ordenamiento, se considerarán nulas de pleno derecho.

Los notarios públicos y otros fedatarios no autorizarán escrituras públicas en las

títulos resultantes que no contenga la anotación anterior, y dará vista del hecho a la autoridad penal correspondiente y a la dirección de notarías del Gobierno del Estado.

La entrega de las fianzas o garantías a que se refiere este artículo tendrán el carácter de fianzas o garantías judiciales y la reclamación de las mismas por parte de las autoridades o beneficiarios, no eximirá a los promotores de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que en su caso procedan, por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

**Ninguna promesa de venta o de arrendamiento de un terreno ubicado en un fraccionamiento o conjunto urbano podrá ser consentida sin antes haber obtenido la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Infraestructura y la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización en los términos de esta ley.**

Las operaciones de comercialización, uso o arrendamiento de lotes de fraccionamientos o conjuntos urbanos que se realicen sin autorización Municipal, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor conforme a este ordenamiento, se considerarán nulas de pleno derecho.

Los notarios públicos y otros fedatarios no autorizarán escrituras públicas en las



<p>cuales se consignent operaciones que contravengan las disposiciones de esta ley, y los encargados del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán la inscripción de los títulos resultantes.</p>	<p>cuales se consignent operaciones que contravengan las disposiciones de esta ley, y los encargados del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán la inscripción de los títulos resultantes.</p>
<p><b>Título Octavo</b>  <b>Procedimiento de Municipalización</b>  <b>Capítulo Único</b>  <b>Requisitos, Publicidad y Derechos</b></p> <p><b>Artículo 83.</b> La municipalización de los nuevos desarrollos estará a cargo de los Municipios donde éstos hayan sido construidos. Dicho proceso sólo será procedente a solicitud del promotor o propietario, cuando demuestre que se cuenta con:</p> <p>I. En su caso, la Constancia Municipal de Terminación de las Obras de Infraestructura;</p> <p>II. Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, que incluya, en su caso, la conclusión de las obras de adaptación y mitigación; para el caso de que la misma se hubiere otorgado en forma parcial por las etapas del fraccionamiento, se deberá de contar con cada una de ellas y no será necesario la expedición de una global;</p> <p>III. El comprobante de las garantías por vicios ocultos;</p> <p>IV. La documentación que acredite la entrega a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de la red de</p>	<p><b>Título Octavo</b>  <b>Procedimiento de Municipalización</b>  <b>Capítulo Único</b>  <b>Requisitos, Publicidad y Derechos</b></p> <p><b>Artículo 83.</b> La municipalización de los nuevos desarrollos estará a cargo de los Municipios donde éstos hayan sido construidos. Dicho proceso <u>sólo</u> (ELIMINAR) será procedente a solicitud del promotor o propietario, cuando demuestre que se cuenta con:</p> <p>I. En su caso, la Constancia Municipal de Terminación de las Obras de Infraestructura;</p> <p>II. Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, que incluya, en su caso, la conclusión de las obras de adaptación y mitigación; para el caso de que la misma se hubiere otorgado en forma parcial por las etapas del fraccionamiento, se deberá de contar con cada una de ellas y no será necesario la expedición de una global;</p> <p>III. El comprobante de las garantías por vicios ocultos;</p> <p>IV. La documentación que acredite la entrega a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de la red de</p>



distribución de agua potable, y de la red de drenaje sanitario, y	distribución de agua potable, y de la red de drenaje sanitario, y
V. La documentación que acredite la entrega a la Comisión Federal de Electricidad de la red de distribución de energía eléctrica.	V. La documentación que acredite la entrega a la Comisión Federal de Electricidad de la red de distribución de energía eléctrica.
	<p><u>Dicho proceso deberá iniciarse por el Municipio que autorizó el fraccionamiento cuando:</u></p> <p>a) <u>El fraccionador se encuentre en incumplimiento con la legislación, y</u></p> <p>b) <u>el Municipio y la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado hayan permitido la transmisión de propiedades de dicho fraccionamiento a terceros otorgando la documentación necesaria para dicha transmisión.</u></p>
Los Municipios contarán con un plazo de veinte días hábiles para autorizar o rechazar la solicitud de municipalización. En el caso de que no fuere aprobada la recepción por la autoridad, ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores o mayores que impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento. Transcurrido dicho plazo, se presumirá que el Municipio acepta la municipalización de las obras del fraccionamiento de que se trate.	<p><u>En el primer caso,</u> los Municipios contarán con un plazo de veinte días hábiles para autorizar o rechazar la solicitud de municipalización. En el caso de que no fuere aprobada la recepción por la autoridad, ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores o mayores que impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento <u>debiendo ejecutar inmediatamente las fianzas correspondientes.</u> Transcurrido dicho plazo, se presumirá que el Municipio acepta la municipalización de las obras del fraccionamiento de que se trate.</p>



	<p><u>En caso de que la municipalización proceda de oficio por el incumplimiento del promotor a lo establecido en la Ley, el Municipio se obliga a ejecutar las fianzas correspondientes de forma inmediata sin perjuicio de perseguir los delitos contra el desarrollo urbano correspondientes,</u></p>
<p><b>Título Noveno</b>  <b>Mecanismos de Control, Verificación y Sanción</b>  <b>Capítulo Único</b>  <b>Supervisión, Inspección y Vigilancia</b></p> <p>...</p> <p><b>Artículo 89. (NO EXISTE)</b></p>	<p><b>Título Noveno</b>  <b>Mecanismos de Control, Verificación y Sanción</b>  <b>Capítulo Único</b>  <b>Supervisión, Inspección y Vigilancia</b></p> <p>...</p> <p><b>(SE ADICIONA)</b></p> <p><u>Artículo 88. Las violaciones a la legislación en materia de desarrollo urbano serán calificadas y perseguidas conforme a las normas previstas por el TÍTULO DÉCIMO PRIMERO del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.</u></p> <p><u>Artículo 89. Las resoluciones que dicten las Autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta ley, y que causen daños a los particulares en cualquiera de sus bienes y derechos como consecuencia de la actividad administrativa irregular de los entes públicos estatales y municipales en el Estado de Quintana Roo, podrán exigir una indemnización en los términos de la Ley de</u></p>



<p>Artículo 90. (NO EXISTE)</p>	<p><u><b>Responsabilidad Patrimonial del Estado de Quintana Roo.</b></u></p> <p><u><b>Artículo 90. Las sanciones establecidas por esta ley son sin perjuicio de las sanciones y medidas de reparación y compensación que señale la Ley de Responsabilidad Ambiental del Estado de Quintana Roo por los daños causados al medio ambiente.</b></u></p>
---------------------------------	--

## 2. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>Artículo 12.</b> La Secretaría, además de las atribuciones que le asigna la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, tendrá las siguientes:</p>	<p><b>Artículo 12.</b> La Secretaría, además de las atribuciones que le asigna la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, tendrá las siguientes:</p>
<p>XXXII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta ley.</p>	<p>XXXII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta ley <u><b>así como iniciar el ejercicio de la acción penal que correspondan en su caso.</b></u></p>
<p><b>Artículo 95.</b> No podrán realizarse conjuntos urbanos o fraccionamientos habitacionales dentro de los Centros de Población, en ninguno de sus tipos, en terrenos que no se encuentren conectados o no prevean en el proyecto</p>	<p><b>Artículo 95.</b> No podrán realizarse conjuntos urbanos o fraccionamientos habitacionales dentro de los Centros de Población, en ninguno de sus tipos, en terrenos que no se encuentren conectados o no prevean en el proyecto</p>



de que se trate, a las redes de infraestructura y servicio de las zonas urbanizadas o a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales.	de que se trate, a las redes de infraestructura y servicio de las zonas urbanizadas o a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales.
	<b><u>El incumplimiento a lo anterior se considerará un DELITO CONTRA EL DESARROLLO URBANO conforme al Código Penal para el estado de Quintana Roo.</u></b>
En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura, incluyendo el equipamiento urbano, imagen urbana, corredores biológicos, y la movilidad no motorizada del proyecto y su área de influencia correrán a cargo del propietario o promovente. Para el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.	En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura, incluyendo el equipamiento urbano, imagen urbana, corredores biológicos, y la movilidad no motorizada del proyecto y su área de influencia correrán a cargo del propietario o promovente <b><u>quien deberá otorgar fianzas de cumplimiento que garanticen dichas obras se llevarán a cabo.</u></b> Para el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate <b><u>y los planes de movilidad</u></b> el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.
	<b><u>Todas las obras antes mencionadas deberán ser realizadas ANTES de que se comercialicen las unidades que integran los conjuntos urbanos o fraccionamientos o se considerarán delitos contra el desarrollo urbano</u></b>



	<u>como lo establece el Código Penal del Estado de Quintana Roo.</u>
<b>Artículo 109.</b> Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura, dentro de los Centros de Población, para su incorporación o liga con la zona urbana, deberá contemplar, por lo menos:	<b>Artículo 109.</b> Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura, dentro de los Centros de Población, para su incorporación o liga con la zona urbana, deberá contemplar, por lo menos:
I. En vías públicas; los requerimientos de espacios públicos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte, ciclovías, andadores y puentes peatonales, corredores biológicos u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o prevista en la planeación para el resto del centro de población, y en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan;	I. En vías públicas; los requerimientos de espacios públicos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte, ciclovías, andadores y puentes peatonales, corredores biológicos u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o prevista en la planeación para el resto del centro de población, y en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan;
II. En drenaje sanitario y pluvial; prever el tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas pluviales, conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables, y	II. En drenaje sanitario y pluvial; prever el tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas pluviales, conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables, y
III. Previa a escriturar las ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.	III. Previa a escriturar las ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras. <u>En</u>



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

cualquier acción urbanística, previo a escriturar cualquier transmisión de propiedad deberá el Municipio correspondiente verificar y certificar la entrega de las redes de infraestructura operando adecuadamente. En caso de omisión a dicha obligación los servidores públicos que emitan la documentación necesaria para la transmisión de propiedad serán responsables de sanciones y se deberá ejercer la acción penal establecida en el Código Penal del estado de Quintana Roo como delitos contra al desarrollo urbano.

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



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

- I. Estar contemplada y permitida en un Programa de Desarrollo Urbano y, para el caso de proyectos de alto impacto, obtener previamente Constancia de Congruencia Urbanística Estatal expedida por la Secretaría en los términos de esta ley;

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

- I. Estar contemplada y permitida en un Programa de Desarrollo Urbano y, para el caso de proyectos de alto impacto, obtener previamente Constancia de Congruencia Urbanística Estatal expedida por la Secretaría en los términos de esta ley.

**Ninguna autoridad podrá autorizar o incorporar predios que impliquen proyectos de alto impacto sin que previamente se haya demostrado que es acorde a las capacidades de carga, la contravención a esta norma será sancionada con la inhabilitación de la persona servidora pública que lo autorice.**

**Capítulo Cuarto De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones**

...

**Artículo 216.** Las sanciones a que se refiere esta ley, se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

**Capítulo Cuarto De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones**

...

**Artículo 216.** Las sanciones a que se refiere esta ley, se aplicarán a los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas, **penales o ambientales** en que hubieren incurrido.



### 3. CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>TÍTULO DÉCIMO PRIMERO</b>  <b>Delitos Contra el Desarrollo Urbano</b></p> <p><b>ARTÍCULO 268.-</b> Comete el delito a que se refiere este título, la persona física o jurídica que:</p> <p>...</p> <p><b>VII.-</b> El que a sabiendas carece de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarios para construir y comercializar un bien inmueble, ordene cualquier tipo de publicidad, que tenga por efecto realizar una promesa de compraventa, de lotes, departamentos, o casas en un fraccionamiento no autorizado.</p> <p>...</p> <p><b>XI. (NO EXISTE)</b></p>	<p><b>TÍTULO DÉCIMO PRIMERO</b>  <b>Delitos Contra el Desarrollo Urbano</b></p> <p><b>ARTÍCULO 268.-</b> Comete el delito a que se refiere este título, la persona física o jurídica que:</p> <p>...</p> <p><b>VII.-</b> El que a sabiendas carece de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para construir y comercializar un bien inmueble, ordene cualquier tipo de publicidad, que tenga por efecto realizar una promesa de compraventa, de lotes, departamentos, o casas en un fraccionamiento no autorizado.</p> <p>...</p> <p><b>XI. <u>Venda o prometa vender lotes, departamentos, casas o terrenos edificados o sin edificar ubicados en un fraccionamiento o conjunto urbano a sabiendas de que carece de la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Infraestructura y la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización aplicables en términos del artículo 70 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.</u></b></p> <p>...</p> <p><b>XII. <u>El servidor público que, teniendo facultad legal de hacerlo, no cumpla</u></b></p>



	<p><u>con la obligación de ejecutar las garantías de cumplimiento previstas por el artículo 69 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, o que habiendo ejecutado las garantías no las destine a los fines previstos por la misma ley.</u></p> <p><u>XIII; El servidor público que expida constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos, licencias, documentos, contratos y convenios que permitan la enajenación de bienes en contravención a las disposiciones previstas en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.</u></p>
<p><b>ARTÍCULO 269.-</b> Las conductas anteriormente señaladas se sancionarán en la forma siguiente:</p> <p>I. De cuatro a doce años de prisión y de mil ochocientos hasta tres mil días multa, por lo que hace a las conductas previstas en las fracciones I, III, IV, V, del artículo inmediato anterior;</p> <p>...</p> <p>III. De un año meses a cuatro años de prisión y de seiscientos hasta mil ochocientos días multa por lo que hace a la conducta prevista en la fracción VI del artículo inmediato anterior, y</p> <p>...</p>	<p><b>ARTÍCULO 269.-</b> Las conductas anteriormente señaladas se sancionarán en la forma siguiente:</p> <p>I. De cuatro a doce años de prisión y de mil ochocientos hasta tres mil días multa, por lo que hace a las conductas previstas en las fracciones I, III, IV, V, <u>y VII</u> del artículo inmediato anterior;</p> <p>...</p> <p>III. De un año a cuatro años de prisión y de seiscientos hasta mil ochocientos días multa por lo que hace a la conducta prevista en la fracción VI, <u>XI, XII y XIII</u> del artículo inmediato anterior, y</p> <p>...</p>



## ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.


Los suscritos manifestamos de común acuerdo designar como nuestra representante común de todos los firmantes a la Ciudadana **Irma Del Carmen Morales Cruz**.

Asimismo, toda vez que no contamos con un domicilio para oír y recibir notificaciones en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, los suscritos nos comprometemos a revisar las notificaciones que se realicen de forma electrónica en la página oficial del Congreso del Estado de Quintana Roo.


**DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

### FIRMAS

I. Por el **Municipio de Othón P. Blanco**, la suscrita señorita Fedra Monserrat Calvo Santin, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Fedra  
Monserrat Calvo Santin


II. Por el **Municipio de Felipe Carrillo Puerto**, la suscrita señorita Andrea Saraí Caamal Nahual, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexo mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Andrea  
Saraí Caamal Nahual


Eliminado texto por contener datos personales, gráficos, numéricos y alfanuméricos en términos de lo dispuesto por los artículos 120, 121 y 122 de la LGTAIP; Artículo 25 de la LGPDPPSO; Artículo 137 de la LTAIPQROO; el Capítulo IX de los Lineamientos Generales en materia de Clasificación y Desclasificación de la información del Consejo Nacional del SNT, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, así como para la Elaboración de Versiones Públicas del SNT, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales. Así como en el Capítulo 4 de la LPDPPSOQROO. UTAIPDP/XVIII/SPDP/VP/234/2025.




III. Por el **Municipio de José María Morelos**, el suscrito señor Raúl Roberto Puc Acosta, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Raúl Roberto Puc Acosta

IV. Por el **Municipio de Cozumel**, la suscrita señora Jenny K. Rojas Monroy, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Jenny K. Rojas Monroy

V. Por el **Municipio de Lázaro Cárdenas**, el suscrito señor Eduardo Joel Pacheco Cetina, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Eduardo Joel Pacheco Cetina

VI. Por el **Municipio de Benito Juárez**, la suscrita señora Mónica Abigail Huerta Solís, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.



  
Mónica Abigail Huerta Solís

VII. Por el **Municipio de Isla Mujeres**, la suscrita señora Vilma Lucely García Montalvo, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.


  
Vilma Lucely García Montalvo




VIII. Por el **Municipio de Playa del Carmen**, las suscritas señoritas Irma del Carmen Morales Cruz y Mariana Hernández Vidal, quintanarroenses, por propio y personal derecho, anexando nuestros nombres, copias de credencial de elector y nuestras respectivas firmas.

  
Irma del Carmen Morales Cruz  
Mariana Hernández Vidal


IX. Por el **Municipio de Tulum**, la suscrita señora Karla Adriana Acevedo Polo, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Karla Adriana Acevedo Polo

X. Por el **Municipio de Puerto Morelos**, la suscrita señora Aurora Urania Beltrán Torres, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Aurora Urania Beltrán Torres

XI. Por el **Municipio de Bacalar**, el suscrito señor Samuel Eduardo Castillo Carlos, quintanarroense, por propio y personal derecho, anexando mi nombre, copia de credencial de elector y mi firma.

  
Samuel Eduardo Castillo Carlos