



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO



NUMERO  
DE FOLIO

408



**HONORABLE XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.  
PRESENTE.**

**LICENCIADA MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA, Gobernadora del Estado de Quintana Roo**, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 68 fracción I y 90 fracción XXII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 140 y 141 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, presento a consideración de esta H. XVIII Legislatura del Estado, para los efectos legales correspondientes, 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 Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, conforme a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El desarrollo de los centros de población en el Estado de Quintana Roo, impulsado por la actividad turística y la inversión inmobiliaria, plantea retos relevantes para este gobierno, ya que, se debe garantizar un ordenamiento territorial sostenible, por lo que, resulta indispensable fortalecer las disposiciones que regulan la planeación urbana y la gestión del suelo, a fin de propiciar asentamientos humanos más ordenados, promover un mejor aprovechamiento de la propiedad, fomentar un crecimiento responsable que contribuya a la preservación del medio ambiente, a la optimización de la infraestructura existente y al acceso efectivo a una vivienda adecuada, generando mejores condiciones de vida para la población quintanarroense.

En el ámbito federal, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, constituye el instrumento rector que establece las bases para la concurrencia entre la Federación, las entidades federativas y los municipios en materia de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. Dicho ordenamiento reconoce como derechos fundamentales el acceso al suelo, la vivienda adecuada, los servicios básicos y la infraestructura urbana, bajo principios de igualdad, inclusión, sustentabilidad y resiliencia. En su articulado, se establece la obligación de las entidades federativas de armonizar su legislación local con los postulados de esta Ley General, a fin de garantizar coherencia en el sistema jurídico nacional



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

y eficacia en la aplicación de las políticas públicas urbanas. Para el Estado de Quintana Roo, cuya dinámica de crecimiento urbano es de las más intensas del país, la observancia de estos principios no solo resulta constitucionalmente obligatoria, sino también indispensable para dotar de solidez y validez a las reformas que se proponen, asegurando que la regulación local encuentre sustento y coherencia en el marco normativo general, y que el desarrollo de sus centros de población se conduzca bajo criterios de justicia territorial, certeza jurídica y bienestar colectivo.

En ese sentido, Quintana Roo requiere una legislación alineada al contexto nacional e internacional ya que ha alcanzado un rol estratégico como destino prioritario de inversiones nacionales y extranjeras, particularmente en los sectores turístico, inmobiliario, logístico y de transporte. Es por ello, que en fecha 20 de agosto del año 2025, se realizó una reforma a la presente Ley, en la cual se instauraron dos nuevos instrumentos denominados "Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas" y el "Dictamen en modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos" los cuales integran, evalúan y determinan los elementos y características de homogeneidad y compatibilidad de acciones urbanísticas, de manera complementaria, evaluar aquellas acciones urbanas que por su dimensión y características requieren de un diferente tratamiento respectivamente, dando así un paso fundamental hacia la modernización del marco regulatorio urbano del Estado.

La implementación de dichos instrumentos ha permitido identificar oportunidades de mejora en los mecanismos procesales que los rigen, fortaleciendo así las bases para garantizar su correcta aplicación, consolidar la seguridad jurídica tanto de las personas promoventes como de las autoridades competentes, y armonizar el ejercicio de las facultades administrativas. En consecuencia, la presente iniciativa de reforma busca potenciar los avances alcanzados, enriqueciendo el marco normativo vigente a partir de la experiencia práctica acumulada, y asegurando que dichos instrumentos cumplan plenamente con su finalidad: ordenar el crecimiento urbano de Quintana Roo con legalidad, transparencia y responsabilidad institucional, en beneficio del interés público y del patrimonio de sus habitantes.

El crecimiento urbano acelerado en el Estado de Quintana Roo, junto con la dinámica inmobiliaria y el desarrollo de nuevas acciones urbanísticas, representa



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

una oportunidad para consolidar los mecanismos normativos que garanticen un ordenamiento territorial sostenible y equitativo. En este sentido, precisar los criterios de acreditación de la propiedad, armonizar los plazos administrativos y fortalecer la articulación entre la planeación y los derechos adquiridos, contribuye a brindar mayor certeza jurídica, promover el uso ordenado del suelo y salvaguardar el interés público en beneficio de la ciudadanía. Bajo ese contexto, corresponde a este Gobierno del Estado, el ejercicio de las facultades y obligaciones que emanan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y de las demás disposiciones legales vigentes y aplicables.

Por ello, la presente iniciativa tiene como finalidad robustecer el marco regulatorio en materia de acciones urbanísticas, estableciendo requisitos más precisos para la acreditación fehaciente de la propiedad y superficie de los predios, a fin de evitar desarrollo en terrenos nacionales, ejidales o con conflictos de titularidad. Con ello se previenen controversias futuras que protegen el patrimonio de las personas y se fortalece la certeza en el marco inmobiliario, dando así legalidad y transparencia a todas aquellas personas que desean hacerse de una propiedad. De igual forma, es de suma importancia que sean establecidos claramente los plazos y mecanismos de suspensión debidamente justificados para la emisión de los Dictámenes de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas, fortaleciendo así la legalidad, transparencia, así como su seguridad jurídica.

Asimismo, el Plan Estatal de Desarrollo 2023-2027 establece como uno de sus objetivos prioritarios la consolidación de un marco normativo integral, con leyes y disposiciones jurídicas claras, modernas y justas, que se apliquen de manera equitativa y con perspectiva de derechos humanos, postulados contenidos en el eje 5. Gobierno Honesto, Austero y Cercano a la Gente, en su tema 5.23 "Gobernanza", la cual establece como líneas de acción: 5.23.1.9. "Impulsar programas y acciones que fomenten el derecho a la identidad, legalidad, seguridad jurídica y certeza de la población", y 5.23.1.12. "Publicar y difundir documentos jurídicos en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo".

Esta reforma encuentra en el Plan de Desarrollo no solo un fundamento rector sino también una hoja de ruta que orienta la acción legislativa hacia donde la ciudadanía lo demanda: Instituciones más claras con procesos más accesibles y un ejercicio del poder público que genere confianza. Materializar esos objetivos en normas concretas es precisamente la tarea que asume esta iniciativa,



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

reconociendo que la planeación cobra sentido pleno cuando se traduce en disposiciones jurídicas que la hagan exigible y operativa y es desde esa convicción que la presente propuesta encuentra también sustento en el orden constitucional que rige las competencias del Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

La viabilidad jurídica de la presente reforma se sustenta en la facultad constitucional que tienen las entidades federativas para regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, siempre en armonía con la legislación general y con los principios que rigen nuestro sistema federal. Desde los orígenes del constitucionalismo social mexicano se reconoció que la propiedad no es un derecho absoluto, sino una institución con función social, orientada al interés colectivo y al equilibrio entre crecimiento y justicia. Bajo esa tradición histórica, la propuesta fortalece la rectoría del Estado en materia de planeación, dota de mayor claridad a los procedimientos administrativos y consolida reglas que brindan certeza tanto a la ciudadanía como a quienes participan en la actividad inmobiliaria, sin contravenir disposiciones superiores ni invadir competencias ajenas.

En lo que respecta a los ajustes relacionados con los dictámenes de viabilidad y los requisitos documentales, el proyecto incorpora mecanismos que privilegian la transparencia, la debida motivación y el respeto al derecho de audiencia. La precisión en la acreditación de la propiedad y la posibilidad de requerir información complementaria cuando exista incertidumbre, lejos de constituir cargas desproporcionadas, se traducen en salvaguardas para evitar conflictos posteriores sobre la tenencia de la tierra, problemática que históricamente ha generado desigualdad y litigios en distintas regiones del país. Asimismo, la regulación de plazos, notificaciones y efectos ante la falta de respuesta administrativa fortalece la seguridad jurídica y evita decisiones arbitrarias, alineándose con el principio de legalidad que debe regir toda actuación pública.

Por otra parte, la delimitación de los supuestos en los que procede el Dictamen en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos responde a criterios de racionalidad normativa y simplificación, concentrando la evaluación reforzada en aquellos casos que por su naturaleza lo ameritan. Esta redefinición no implica una disminución en la protección del entorno ni del interés colectivo, sino una distribución más eficiente de las cargas regulatorias, que permite al Estado enfocar su capacidad técnica donde verdaderamente se requiere. En esa lógica, se armoniza el crecimiento de nuestras ciudades con el bienestar



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

comunitario, simplificando los procesos administrativos para que el acceso a oportunidades sea más ágil, accesible y cercano a las personas.

En cuanto al derecho de preferencia, la vigencia de constancias y dictámenes, la reforma introduce parámetros objetivos que brindan mayor certidumbre sobre su ejercicio y efectos, estableciendo reglas claras respecto de superficies, plazos o consecuencias jurídicas ante la falta de manifestación expresa de la autoridad. Estas disposiciones se ajustan al marco general en materia urbana, y reafirman la potestad del Estado para orientar el destino del suelo hacia fines sociales como la vivienda para familias de bajos ingresos y la creación de espacios públicos. Al mismo tiempo, se protegen derechos previamente adquiridos cuando las acciones se realicen dentro de la vigencia correspondiente, evitando así afectaciones retroactivas y consolidando confianza en las instituciones.

Precisamente, esa confianza institucional encuentra su razón de ser más profunda en la protección de uno de los derechos más esenciales de toda persona: el acceso a una vivienda digna. El acceso a una vivienda es un derecho humano fundamental, reconocido y protegido por el marco jurídico internacional y nacional, así como por el marco constitucional mexicano, al formar parte del derecho a un nivel de vida digna. Dicho derecho fue consagrado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, instrumentos que establecen la obligación de los Estados de adoptar medidas para garantizar su realización progresiva. En ese sentido, la vivienda no se limita a la mera provisión de un espacio físico o techo, sino que implica condiciones de seguridad jurídica en la tenencia, habitabilidad, disponibilidad de servicios básicos, ubicación adecuada, accesibilidad y respeto a la identidad cultural de sus habitantes. La seguridad jurídica en la propiedad y en el uso del suelo es un elemento esencial para evitar desalojos arbitrarios, conflictos agrarios o afectaciones a terceros, constituyéndose en un presupuesto indispensable para el ejercicio pleno de este derecho.

En México, según el censo de Población y Vivienda 2020 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, contabilizó 35, 219, 141 viviendas en el país, de las cuales 575, 489 se sitúan en el Estado de Quintana Roo. Asimismo, los servicios con los que cuenta la vivienda ayudan a mejorar la experiencia de las personas que habitan en ella, contribuyendo a su seguridad, salud y comodidad de sus habitantes, por lo que, en este mismo censo, se observó que 99 de cada



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

100 viviendas contaban con energía eléctrica, 96 de cada 100 disponía con servicio de drenaje y 78 de cada 100 contaban con agua entubada al interior.

Estas cifras, si bien reflejan avances significativos, también pone en relieve que aún existe un segmento de la población que habita en condiciones que distan de lo que el marco jurídico reconoce como vivienda adecuada, lo que hace indispensable que el ordenamiento legal evolucione al mismo ritmo que las necesidades sociales. Bajo esa premisa, las adecuaciones en la Ley de Acciones Urbanísticas, particularmente aquellas que permiten a los programas de desarrollo urbano contemplar superficies diversas a los parámetros establecidos, cuando se trate de esquemas sociales de vivienda, encuentran sustento en el mandato constitucional de garantizar el derecho a una vivienda adecuada. México ha transitado por etapas en las que amplios sectores quedaron excluidos del acceso formal al suelo y a servicios básicos, lo que dio lugar a asentamientos irregulares y marginación; frente a ese antecedente, el Estado tiene la obligación de generar instrumentos normativos flexibles que atiendan realidades concretas sin renunciar a estándares mínimos de habitabilidad. Con una visión humanista y bajo el principio de que primero es el pueblo, esta reforma es jurídicamente viable porque armoniza el desarrollo ordenado y la inclusión, fortaleciendo el marco legal para que el crecimiento urbano se traduzca en bienestar social y justicia territorial.

De igual forma, esta modificación legislativa reafirma la responsabilidad del Estado como garante del interés colectivo frente al crecimiento acelerado de nuestros centros de población, estableciendo reglas claras que permitan armonizar la expansión urbana con la protección del entorno natural, generando certeza para la inversión social y productiva, evitando la discrecionalidad en el uso del suelo y priorizando la planeación democrática como instrumento fundamental para cerrar brechas de desigualdad y prevenir asentamientos irregulares que vulneren la dignidad de las personas.

Finalmente, la adecuación normativa impulsa una visión de largo alcance que prioriza el bienestar de las familias Quintanarroenses y su bienestar integral, orientando la acción pública hacia un modelo de crecimiento con equilibrio ecológico e inclusión social, donde la coordinación entre autoridades y sociedad permita anticipar riesgos, ordenar el desarrollo inmobiliario con criterios de justicia territorial y garantizar que cada comunidad cuente con infraestructura, servicios y espacios públicos suficientes, sentando bases firmes para un Quintana Roo con oportunidades reales y estabilidad para quienes hoy lo habitan y para quienes lo harán mañana.



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

Por todo lo anteriormente expuesto, me permito poner a consideración de esta XVIII Legislatura, lo siguiente:

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

**PRIMERO. – Se reforman, derogan y adicionan diversos artículos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:**

**Artículo 82...**

**I. ...**

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

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

**IV. a X. ...**



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

### **Artículo 83...**

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

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

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

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

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

**I. ...**

**II. Las acciones de densificación urbana descritas en la fracción II inciso b) del artículo 77, y las descritas en el artículo 78 cualquiera que sea su tipo y dimensión;**

**III. a VI. ...**

**VII. DEROGADA.**



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

...

**Artículo 132.** En los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley Agraria y esta Ley, la Federación, el Gobierno del Estado y los Municipios tienen el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva o urbanizables señaladas en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, **con superficie mínima de cinco hectáreas**, para destinarlos preferentemente a reservas para la edificación de vivienda social y lotes con servicios para familias de bajos ingresos, o para la constitución de espacio público **y aquellos con superficie mínima de una hectárea, cuando se encuentren fuera de dichas zonas de reserva o urbanizables, lo anterior**, cuando, **en cualquiera de estos supuestos**, vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

...

El ejercicio o no del derecho de preferencia deberá ser manifestado por la Secretaría a través de escrito a la persona solicitante dentro del periodo de 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, **en caso que transcurra dicho término, sin que la Secretaría emita respuesta por escrito, se tendrá por acreditado el no ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el presente artículo.**

...

**Artículo 161. ...**

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

**II. y III. ...**

...

...

...

...

**Artículo 195...**



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

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

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

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

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

**II. a IV. ...**

...

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

**Artículo 23...**

**I. a V. ...**

...

...

...

...



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

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

### TRANSITORIOS

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

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



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

**DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.**

**LA GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

**LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA**



LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, DE FECHA VEINTICUATRO DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL VEINTISÉIS.