



MINUTA 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: LAS FRACCIONES XIII, XXII, XXVIII DEL ARTÍCULO 7; LAS FRACCIONES VI Y XXIV DEL ARTÍCULO 12; EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 25; EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 75; EL APARTADO B DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 77; LA DENOMINACIÓN DEL CAPÍTULO CUARTO DEL TÍTULO QUINTO, PARA QUEDAR COMO “DEL DICTAMEN DE VIABILIDAD EN MATERIA DE ACCIONES URBANÍSTICAS O, EN MODALIDAD DE VIABILIDAD URBANÍSTICA Y MITIGACIÓN DE IMPACTOS”; EL PÁRRAFO PRIMERO Y LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 80; LOS PÁRRAFOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO, Y LA FRACCIÓN XI DEL ARTÍCULO 81; EL PÁRRAFO PRIMERO Y LAS FRACCIONES II, III, IV, V, VI, VII, VIII Y IX DEL ARTÍCULO 82; EL ARTÍCULO 83; LOS PÁRRAFOS PRIMERO Y ÚLTIMO DEL ARTÍCULO 84; LOS PÁRRAFOS PRIMERO, SEGUNDO Y ÚLTIMO DEL ARTÍCULO 85; EL PRIMER PÁRRAFO Y LAS FRACCIONES III Y IV DEL ARTÍCULO 86; EL ARTÍCULO 88; EL ARTÍCULO 90; EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 95; EL ARTÍCULO 123; LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 124; LOS PÁRRAFOS PRIMERO Y SEGUNDO DEL ARTÍCULO 132; LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 155; LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 168; LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 195; Y EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 198; SE ADICIONAN: EL PÁRRAFO SEGUNDO, RECORRIÉNDOSE EN SU ORDEN LAS FRACCIONES Y PÁRRAFOS SUBSECUENTES DEL ARTÍCULO 80; LA FRACCIÓN X AL ARTÍCULO 82; LA FRACCIÓN V AL ARTÍCULO 86; UN TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 132 Y SE RECORRE EN SU ORDEN EL SUBSECUENTE; Y SE DEROGAN: LOS DOS ÚLTIMOS PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO 80; TODOS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; para quedar como sigue:



Artículo 7. ...

I. a la 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.

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 la 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 la 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.

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 la LXIV. ...

Artículo 12. ...



I. a la 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 la 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 de la Propiedad y del Comercio;

XXV. a la 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 Presidencia.

Artículo 75. ...



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. al 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 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 la V. ...

SE DEROGA.

SE DEROGA.



Artículo 81. El Poder 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 la 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 la 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, las personas servidoras públicas omisas 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 la VII. ...

Las personas interesadas 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 la persona promovente.



Los Dictámenes en Modalidad de Viabilidad Urbanística y Mitigación de Impactos se otorgarán atendiendo a:

I. a la 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. a la 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 de la persona interesada.

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. Las personas notarios no podrán dar fe ni intervenir en este tipo de operaciones, a menos de que cuenten con las mencionadas autorizaciones, para lo cual estarán obligadas 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 la VI. ...

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, las personas propietarias de los predios, las personas notarios públicos, las personas juzgadoras 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 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.

...

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 la 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. a la IV. ...

...

...

Artículo 195. ...

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 la IV. ...

...

Artículo 198. Las personas notarios públicos, 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: EL PRIMER PÁRRAFO Y LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 5; LOS PÁRRAFOS PRIMERO, QUINTO, SEXTO, SÉPTIMO Y ÚLTIMO DEL ARTÍCULO 46; EL ARTÍCULO 60; EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 65; EL ARTÍCULO 66; Y EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 80; TODOS 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 la 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 de la persona 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 serán definidos 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 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 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 las personas 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:

Artículo 24.- ...

I. a la XIX. ...

SE DEROGA.

...

CUARTO: SE REFORMAN: LA DENOMINACIÓN DE LA SECCIÓN SEGUNDA DEL CAPÍTULO III DEL TÍTULO II PARA QUEDAR COMO “DEL DICTAMEN DE VIABILIDAD EN MATERIA DE ACCIONES URBANÍSTICAS”; EL PÁRRAFO PRIMERO, EL ENCABEZADO DEL CUADRO, LAS FRACCIONES I, II, PÁRRAFO PRIMERO DE LA FRACCIÓN III, FRACCIONES IV, V, PÁRRAFO PRIMERO DE LAS FRACCIONES VI, VII Y VIII, LAS FRACCIONES IX, X, XI, PÁRRAFO PRIMERO DE LAS FRACCIONES XII Y



XIII, LAS FRACCIONES XIV Y XV, EL PÁRRAFO PRIMERO DE LA FRACCIÓN XVI, LAS FRACCIONES XVII, XVIII, XIX Y XX, EL PÁRRAFO PRIMERO DE LA FRACCIÓN XXI, Y LA FRACCIÓN XXII, TODOS DEL ARTÍCULO 54 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 3,000m2 de 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. La persona 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 aprobadas 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.

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.



SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

LIC. SAULO AGUILAR BERNÉS.
DIPUTADO SECRETARIO DE LA MESA DIRECTIVA
DEL OCTAVO PERIODO EXTRAORDINARIO DE SESIONES
DEL PRIMER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA
H. XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.



ESTADO DE QUINTANA ROO
PODER LEGISLATIVO
LEGISLATURA CONSTITUCIONAL