



## **MINUTA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

**ÚNICO.** Se reforman: las fracciones III y VII del artículo 1; las fracciones I, II, III, IV, VI, VII, X, XI del artículo 4; las fracciones III, IX del artículo 5; las fracciones XI, XVIII, XIX, XXIV, XXV, XXXII, XL, XLV, el inciso c de la fracción XLVII y la fracción LXII del artículo 7; el artículo 8; las fracciones I, IV, V, X, XI, XIV, XXV, XXVI y XXIX del artículo 12; las fracciones XIV y XXVI del artículo 13; la denominación del Capítulo Segundo del Título Tercero para quedar como “De los Derechos y Obligaciones de la Ciudadanía”; el párrafo primero del artículo 25; la fracción V del artículo 26; la fracción III del artículo 27; las fracciones I, III, el párrafo primero de la fracción IV, y el párrafo tercero del artículo 29; las fracciones III, V y VIII del artículo 30; la fracción III del artículo 34; la fracción II del artículo 35; la fracción III del artículo 36; las fracciones II, IV y V del artículo 38; las fracciones I y II del artículo 41; el párrafo primero del artículo 43; la fracción I del artículo 46; la fracción I del artículo 47; la fracción I del artículo 54; la fracción III del artículo 55; las fracciones I, II y el párrafo último del artículo 56; las fracciones II, III, y IV del artículo 57; la fracción II del artículo 58; la fracción VIII del artículo 59; la fracción VI del artículo 60; los párrafos segundo y tercero del artículo 61; la fracción II del artículo 63; el párrafo último del artículo 64; la fracción I del artículo 65; el artículo 69; el artículo 71; el párrafo último del artículo 73; la fracción VII del artículo 76; los incisos c y e de la fracción II del artículo 77; el párrafo primero del artículo 78; el párrafo primero del artículo 79; la fracción I del artículo 86; la fracción X del artículo 93; el párrafo segundo del artículo 95; el párrafo segundo del artículo 96; el párrafo primero del artículo 105; el párrafo primero del artículo 107; el párrafo segundo del artículo 108; las fracciones I y IV del artículo 112; las fracciones III, VII, X, y el párrafo último



del artículo 113; las fracciones II y VI del artículo 115; la fracción III del artículo 116; el artículo 117; el artículo 118; la fracción II del artículo 120; la fracción I del artículo 122; el párrafo segundo del artículo 123; el párrafo segundo y quinto del artículo 127; la fracción IV y los párrafos segundo y último del artículo 129; los párrafos primero y último y la fracción IV del artículo 131; la fracción I del artículo 134; el párrafo primero del artículo 139; el artículo 140; el párrafo primero y la fracción IV del artículo 141; el artículo 144; las fracciones I y II del artículo 145; las fracciones II y IV del artículo 146; la fracción III del artículo 148; el párrafo primero del artículo 149; el párrafo primero del artículo 150; el párrafo segundo del artículo 151; el artículo 153; el párrafo primero del artículo 154; las fracciones IV y VI del artículo 155; el artículo 156; la fracción IV del artículo 159; el párrafo primero del artículo 160; los párrafos cuarto y quinto y la fracción II del artículo 161; el párrafo primero del artículo 162; los párrafos primero y tercero del artículo 164; el párrafo segundo y las fracciones I, II, IV, IX, X y XI del artículo 165; las fracciones V y IX del artículo 166; la fracción XI del artículo 167; el artículo 169; el párrafo tercero y la fracción II del artículo 171; las fracciones I y II del artículo 173; los párrafos primero, tercero y quinto del artículo 175; el párrafo primero del artículo 178; el artículo 183; el artículo 184; el párrafo primero y la fracción I del artículo 185; el párrafo primero y las fracciones II, III, VII y VIII del artículo 186; el artículo 187; las fracciones VI y VII del artículo 191; el párrafo cuarto del artículo 193; el artículo 196; el párrafo primero del artículo 197; los párrafos primero y tercero del artículo 198; las fracciones II y III del artículo 201; el párrafo segundo del artículo 202; la fracción IX del artículo 205; las fracciones II, X, y XI del artículo 207; el artículo 208; las fracciones II, IV y V del artículo 210; los párrafos primero y segundo del artículo 211; el artículo 212; el artículo 214; el artículo 215; el artículo 216; el artículo 217; el artículo 218; el párrafo segundo del artículo 219; el párrafo segundo y las fracciones I, III y IV del artículo 220; el artículo 221; todos de la Ley de Asentamientos



Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

**Artículo 1. ...**

I. a la II. ...

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la ordenación de los asentamientos humanos con el ordenamiento sustentable del territorio y la seguridad de la población;

IV. a la VI. ...

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendiente a garantizar la seguridad y protección civil de la población y sus bienes, y

VIII. ...

**Artículo 4. ...**

I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a la población habitante de un asentamiento humano o centros de población la humanización de los espacios, su dignidad social, el bien común y la sustentabilidad, así como el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos



Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia, así como en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo;

**II. Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o agrupaciones de personas. Promover el respeto de los derechos de las personas en situación de vulnerabilidad, la perspectiva de género y que la población pueda decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

**III. Función social de la propiedad urbana.** Garantizar la protección de los derechos de la propiedad inmobiliaria, pero que también las personas propietarias asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y esta ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

**IV. Coherencia y racionalidad.** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a las políticas nacionales con centralidad en las personas y la sustentabilidad medioambiental; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;



V. ...

**VI. Productividad y eficiencia.** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de espacio público y equipamientos urbanos, vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica, sin perder de vista la centralidad de la persona como fin último;

**VII. Protección y progresividad del espacio público.** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y agrupaciones. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios sólo podrán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

VIII. a la IX....

**X. Accesibilidad universal y movilidad.** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón vertebrador de la vida social que dignifique a la humanidad, a través del espacio público



posibilitando el encuentro y la convivencia, una coherente planificación de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y el no motorizado, y

**XI. Desregulación y simplificación administrativa.** Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la Administración Pública que establece esta ley, sean explícitos y claros, dando certeza a las y los particulares y evitando la discrecionalidad y la corrupción. En ningún caso se podrán crear nuevos conceptos, ampliar o duplicar los trámites, pagos o gravámenes por el mismo concepto por parte de las autoridades estatales y municipales.

#### **Artículo 5. ...**

**I. a la II. ...**

**III.** El desarrollo socioeconómico sustentable e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre las personas actoras del proceso de urbanización;

**IV. a la VIII. ...**

**IX.** La eficiente interacción entre la población y el equipamiento, los servicios y la infraestructura que integran los sistemas de convivencia en los centros de población;



X. a la XXII. ...

Artículo 7. ...

I. a la X. ...

**XI. Conjunto Urbano:** Es la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo; las obras de infraestructura, la urbanización y equipamiento urbano, todas ellas a costa de la persona promovente; la ubicación de la vivienda o lotes, la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables;

XII. a la XVII. ...

**XVIII. Densificación:** Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de la población y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

**XIX. Desarrollo Urbano:** Proceso de planeación y regulación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, en donde se privilegia a las personas, el medio ambiente, la calidad de vida y el bien común, partiendo de



estrategias y objetivos reflejados en ejes compositivos vertebradores del espacio público, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad;

**XX. a la XXIII. ...**

**XXIV. Espacio Público:** Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito, propiciando equilibrio, bienestar y convivencia, fortaleciendo a las personas y su dignidad;

**XXV. Espacio Edificable:** Suelo apto para el uso y aprovechamiento de las personas propietarias o poseedoras en los términos de la legislación correspondiente;

**XXVI. a la XXXI. ...**

**XXXII. Imagen Urbana:** El conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, la zonificación urbana, sus usos y destinos, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente natural, y todo aquello que formando referencias visuales dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, fortaleciendo el arraigo y la dignidad de las personas moradoras;

**XXXIII. a la XXXIX. ...**



**XL. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:** Es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial en el Estado, en donde se prioriza a las personas, el bien común y el medio ambiente natural y su biodiversidad, con la finalidad de dignificar la calidad de vida, el enraizamiento de costumbres, y la formación de un tejido de relaciones territoriales y comunitarias, que propicien certeza y seguridad jurídica, dentro de una cultura de sustentabilidad socio ambiental;

**XLI. a la XLIV. ...**

**XLV. Reagrupamiento Parcelario:** Es un instrumento de intervención urbana, que permite la ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación en un área determinada de un Centro de Población, mediante la agrupación y redefinición de las propiedades y los espacios públicos, mediante la asociación y gestión común de las personas propietarias y las autoridades municipales;

**XLVI. ...**

**XLVII. ...**

**a. al b. ...**

**c.** La obtención y regularización de escrituras públicas o títulos de propiedad a favor de las personas posesionarias legítimas, ubicados en asentamientos regulares, y



d. ...

XLVIII. a la LXI. ...

**LXII. Zonificación Incluyente:** Instrumento que permite dar flexibilidad a los usos del suelo y transparencia financiera a la gestión urbana, mediante el cual, la ciudadanía pueda desarrollar y acceder a mejores condiciones para el desarrollo de sus propiedades, así como generar mecanismos para sufragar los rezagos de infraestructura y equipamiento urbano en los centros de población;

LXIII. a la LXV. ...

**Artículo 8.** En lo no previsto por esta ley se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, el Código de Procedimientos y Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo; el Código Civil para el Estado de Quintana Roo y el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

**Artículo 12.** ...

I. Formular, modificar, actualizar y evaluar la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como sus



actualizaciones, en coordinación, participación y consenso con las personas representantes públicas, sociales y privadas en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como también someterlo a la consideración de la Gobernadora o el Gobernador del Estado de Quintana Roo;

**II. a la III. ...**

**IV.** Promover, en coordinación, participación y consenso con las personas representantes públicas, sociales y privadas en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las políticas y estrategias de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de suelo urbano y reservas territoriales, incluyendo la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia;

**V.** En coordinación con las personas actoras del territorio, verificar la congruencia y vinculación que deberán observar entre sí los distintos instrumentos de planeación del territorio, emitiendo los dictámenes o resoluciones, fundados y motivados, que correspondan;

**VI. a la IX. ...**

**X.** Promover en coordinación con las personas actoras del territorio que las acciones e inversiones en materia de esta ley que realicen las dependencias y entidades de la administración pública estatal, se ajusten a la misma y a los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;



**XI.** Vigilar el cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la entidad, y de los convenios y acuerdos que suscriba la Gobernadora o el Gobernador del Estado de Quintana Roo con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes;

**XII. a la XIII. ...**

**XIV.** Coordinar las acciones que convenga la Gobernadora o el Gobernador del Estado de Quintana Roo con los gobiernos federal y municipales para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas;

**XV. a la XXIV. ...**

**XXV.** En coordinación con las autoridades, las instancias federales, estatales y municipales correspondientes homologar en todos los municipios los perfiles profesionales para las personas peritos responsables de obra y corresponsables;

**XXVI.** Promover la capacitación de las personas peritos y servidoras públicas involucradas en la gestión urbanística en el Estado;

**XXVII. a la XXVIII. ...**



**XXIX.** Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a las personas infractoras de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta ley.

**Artículo 13. ...**

**I. a la XIII. ...**

**XIV.** Llevar el registro de personas peritos responsables de obra y corresponsables que ejerzan tales funciones en el Municipio.

**XV. a la XXV. ...**

**XXVI.** Vigilar el cumplimiento de este ordenamiento, así como imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a las personas infractoras de las disposiciones jurídicas y de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones en la materia;

**XXVII. a la XXIX. ...**

## **Capítulo Segundo**

### **De los Derechos y Obligaciones de la Ciudadanía**



**Artículo 25.** El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es un órgano de consulta y participación de los sectores y agrupaciones de la comunidad, su conformación será incluyente y representativa de los diversos sectores de la sociedad civil y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta ley. Su sede será la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, pudiendo sesionar fuera de ella, y funcionará permanentemente con jurisdicción en toda la entidad.

...

**Artículo 26. ...**

**I. a la IV. ...**

**V.** Las personas Vocales, que no serán menos de quince y un máximo de cuarenta y ocho, entre las que se incluirá a una persona representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal y estatal relacionadas con el ordenamiento territorial; representantes de los centros de investigación y educación superior, cámaras empresariales, colegios de profesionistas, personas prestadoras de servicios inmobiliarios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio de la persona Titular de la Secretaría, deban integrarse al Consejo Estatal, en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial o se vinculen con éstos.



Adicionalmente podrán solicitar su inclusión como integrantes del Consejo, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado, misma que deberá de ser votada para aceptar o negar su incorporación. En todo caso, se deberá asegurar una mayoría de personas representantes de la ciudadanía en la composición del mismo en relación al número de personas representantes del Gobierno del Estado. El Consejo Estatal deberá convocarse cuando así lo determine el Pleno, la persona titular de la presidencia o a solicitud de una tercera parte de sus integrantes.

...

...

...

...

## **Artículo 27. ...**

### **I. a la II. ...**

**III.** Proponer la integración de comités especiales o de las agrupaciones técnicas de asesoramiento y apoyo que consideren necesarios, que tendrán las facultades que se establezcan en su acta de instalación, reglamento interior y demás disposiciones aplicables;



**IV. a la VIII. ...**

...

**Artículo 29. ...**

I. Una persona titular de la Presidencia, que será la persona que ocupe la Presidencia Municipal que corresponda.

II. ...

III. Una persona Secretaria de Actas y Acuerdos, que será designada por la persona titular de la Presidencia o quien ejerza la suplencia.

IV. Las personas Vocales, que no serán menos de diez y un máximo que determine el municipio correspondiente, entre las que se incluirá una persona representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal relacionadas con el desarrollo urbano, medio ambiente y ordenamiento territorial; y, no más de una persona representante de los colegios de profesionistas municipales, cámaras empresariales, de las personas prestadoras de servicios inmobiliarios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio de la persona titular de la presidencia, deban integrarse en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial o se vinculen con éstos.



...

...

Las personas consejeras que integran los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contarán con voz y voto para determinar el consenso de su criterio, su participación será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá el carácter honorífico, por lo que no percibirán remuneración alguna por el ejercicio de sus funciones, ni serán consideradas personas servidoras públicas ni autoridades. Las ausencias de la persona titular de la presidencia, serán suplidas por quien ejerza la suplencia, de preferencia la persona titular de la dependencia del Ayuntamiento a cargo de las funciones de planeación urbana.

...

...

### **Artículo 30. ...**

#### **I. a la II. ...**

III. Opinar y emitir recomendaciones a las autoridades responsables o al Consejo Estatal, acerca de las demandas, propuestas, quejas y denuncias en la materia, de las distintas localidades del Municipio que presente la población residente;



**IV. ...**

**V.** Promover e impulsar la capacitación técnica de las personas servidoras públicas municipales en materia de desarrollo urbano y la adecuada aplicación de sus normas;

**VI. a la VII. ...**

**VIII.** Evaluar los estudios y proyectos específicos tendientes a solucionar los problemas urbanos y formular las propuestas correspondientes, pudiendo recomendar que se efectúen las consultas que a su juicio deban formularse a personas peritos en las materias objeto de esta ley;

**IX. a la XI. ...**

**Artículo 34. ...**

...

**I. a la II. ...**

**III.** Proponer lineamientos para la dotación de la infraestructura, espacio público, equipamientos, instalaciones básicas y la movilidad, para el desarrollo de las regiones del estado, que permitan mejorar la calidad de vida de la población y sus comunidades, y



**IV. ...**

**Artículo 35. ...**

**I. ...**

**II.** La persona titular de la Presidencia del Consejo Estatal convocará a sesiones plenarias, a fin de que sus integrantes, de manera conjunta, formulen, analicen, evalúen y emitan opinión sobre la propuesta de Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial;

**III. a la IV. ...**

**Artículo 36. ...**

**I. a la II. ...**

**III.** Las políticas y estrategias de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de las regiones, zonas metropolitanas y Municipios del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas, la dignidad de las personas, sus relaciones sociales, el bien común, y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales, que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para la conservación de los recursos naturales y el desarrollo urbano y metropolitano, y

**IV. ...**



## **Artículo 38. ...**

**I. ...**

**II.** El Consejo Estatal establecerá un término no menor de veintiún días hábiles, para recibir y analizar los comentarios y aportaciones que consideren oportuno formular las personas, instituciones y las distintas agrupaciones relacionadas con la materia, que integran la comunidad;

**III. ...**

**IV.** Las modificaciones del proyecto se realizarán con aquellas aportaciones que se consideren procedentes y que contribuyan al perfeccionamiento y soporte del proyecto y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la Secretaría, así como en la página electrónica del Gobierno del Estado, en los términos que se fijen en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días hábiles para que expresen sus opiniones y propuestas, y

**V.** Una vez integrado el proyecto, se remitirá a la Gobernadora o Gobernador del Estado de Quintana Roo para su aprobación, publicación, registro y difusión.

## **Artículo 41. ...**



I. Un mecanismo de coordinación de autoridades, denominado Comisión de Ordenamiento Metropolitano, que se integrará por las personas titulares de la Secretaría, SEMA y SEDETUR y las personas titulares de las Presidencias municipales de la zona de que se trate, quienes participarán en el ámbito de su competencia. Se invitará a participar a las delegaciones del gobierno federal en la materia;

II. Una instancia de participación social y ciudadana, denominado Consejo Consultivo Metropolitano, que se integrará mayoritariamente con personas representantes de la sociedad, y de los tres órdenes de Gobierno, incluyendo a cámaras y colegios de profesionistas con conocimiento y experiencia en la materia;

III. a la IV. ...

...

**Artículo 43.** El Consejo Consultivo Metropolitano se integrará con perspectiva de género, por las personas representantes de los tres órdenes de gobierno y las personas representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, cámaras, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertas en la materia, este último sector deberá conformar la mayoría en el Consejo. Lo presidirá la persona titular de la Secretaría y tendrá las siguientes atribuciones:

I. a la XI. ...



...

#### **Artículo 46. ...**

I. La dignificación de las personas y la comunidad mediante la planeación y ordenamiento del territorio metropolitano;

II. a la XII. ...

#### **Artículo 47. ...**

I. Lograr la efectiva coordinación de autoridades en las zonas metropolitanas y una planeación integral, de largo plazo que implique un beneficio común y el fomento a la cultura socio ambiental que dignifique a las personas y sus espacios;

II. a la X. ...

#### **Artículo 54. ...**

I. La dignificación de las personas y la comunidad mediante la planeación y el ordenamiento territorial municipal;

II. a la XII. ...



## Artículo 55. ...

I. a la II....

III. La definición de las políticas, criterios, estrategias y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento municipal y el desarrollo urbano, teniendo a la convivencia respetuosa con el entorno natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad como ejes compositivos vertebradores, que descansen en el misterio y el asombro, la poesía y la belleza; y a la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última; y

IV. ...

...

...

...

## Artículo 56. ...



I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad socio-ambiental;

II. Establecer o precisar la zonificación de los usos, destinos y reservas, tendientes a componer, regular el uso y aprovechamiento del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, así como a distribuir las cargas y beneficios del desarrollo urbano, a la luz de estrategias y objetivos que tengan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad sustentable; y a la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad socio ambiental como finalidad última; privilegiando una mejor calidad de vida, la serenidad y el bien común, y

III. ...

...

Dichos programas de desarrollo urbano deberán proveer un mínimo de doce metros cuadrados de área verde por cada persona residente, así como una estrategia para el manejo integral del agua, los residuos sólidos municipales y el espacio público seguro.

**Artículo 57. ...**



I. ...

II. Objetivos y políticas, en los que se contemplen los propósitos o finalidades que se pretenda alcanzar con la ejecución del programa respectivo; así como las directrices de políticas públicas relacionadas con el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación, de las distintas zonas, áreas o predios que integran el centro de población; priorizando la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última;

III. Estrategias, en las que se establezcan los lineamientos compositivos y políticas del programa, así como las alternativas para el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación del centro de población; tomando en cuenta la preeminencia del espacio público, el equipamiento urbano, la escala humana, la integración del paisaje urbano, la imagen urbana, la convivencia respetuosa con el medio ambiente natural, el cambio climático, la infraestructura y la movilidad incluyendo la no motorizada, mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, hitos, nodos, puertas, corredores biológicos, distritos y corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas e infraestructura verdes, y equipamientos urbanos estratégicos; para la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental que promuevan la serenidad, la paz, la solidaridad y el bien común;

IV. Programas, en los que se precisen las acciones, obras o servicios que deban llevarse a cabo o prestarse de acuerdo con los objetivos y estrategias planteados en el corto, mediano y largo plazos, incluyendo: definición del suelo estratégico, acciones y proyectos prioritarios, acciones



de inversión, en las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado, y corresponsabilidad sectorial, en la que se determinarán las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, y se establecerán las personas responsables de su ejecución;

**V. a la VII. ...**

**Artículo 58. ...**

**I. ...**

**II.** Regular en forma específica las acciones de urbanización, edificación o para la conservación de las obras de arquitectura, derivadas de las acciones de crecimiento, conservación, consolidación o mejoramiento, previstas en los programas del que se deriven, tomando en cuenta la preeminencia del espacio público, el equipamiento, la escala humana, la integración del paisaje urbano, la imagen urbana, el cambio climático, la convivencia respetuosa con el medio ambiente natural, la infraestructura, y la movilidad, mediante ejes compositivos vertebradores; para la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio- ambiental que promuevan la serenidad vivencial, la paz, solidaridad y el bien común, y

**III. ...**

**Artículo 59. ...**



I. a la VII. ...

**VIII.** Las obligaciones y responsabilidades, así como las medidas de estímulo y fomento a las personas propietarias de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y de las personas usuarias, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen, y

IX. ...

**Artículo 60.** ...

I. a la V. ...

**VI.** Los resultados previsibles de la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de las personas residentes.

**Artículo 61.** ...

Los Esquemas Simplificados de Planeación del Desarrollo Urbano son un instrumento de carácter técnico administrativo que tiene por objeto ordenar y orientar el crecimiento de los asentamientos humanos de manera equilibrada y racional a corto y mediano plazos, para dar solución a los diversos problemas que adolece las localidades que se encuentran en el rango poblacional menor a las veinticinco mil personas residentes y que ameriten la aplicación de



normas de planificación urbana. Estos esquemas deben de ser congruentes con las condicionantes sectoriales de desarrollo urbano vigente.

La estructura y contenido de los Esquemas de Desarrollo Urbano podrá adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación, así como a la capacidad técnica y administrativa de las autoridades urbanas encargadas de elaborarlos y ejecutarlos. En todo caso deberán considerar como mínimo un diagnóstico de la situación del área de que se trate, así como una estrategia de desarrollo mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, hitos, nodos, puertas, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, cambio climático, la zonificación aplicable y las acciones o proyectos más relevantes, priorizando la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última.

#### **Artículo 63. ...**

I. ...

II. El Consejo Municipal hará talleres y/o mesas de trabajo con participación ciudadana, así como podrán acudir a las agrupaciones organizadas de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación o de las acciones urbanísticas propuestas;

III. a la VIII. ...



#### **Artículo 64. ...**

##### **I. a la IV. ...**

...

...

Una vez aprobada la persona interesada deberá publicar dicha sesión ante el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo e inscribirlo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, quién deberá corroborar para su inscripción que cuente con todos y cada uno de los requisitos anteriormente descritos.

#### **Artículo 65. ...**

I. La Gobernadora o el Gobernador del Estado de Quintana Roo;

##### **II. a la V. ...**

...

**Artículo 69.** La Secretaría y los Municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los instrumentos de planeación establecidos en el artículo 31 de esta ley para su consulta.



Igualmente promoverán la difusión y conocimiento a la ciudadanía de dichos instrumentos de ordenamiento territorial y planeación urbana.

**Artículo 71.** Las personas propietarias y poseedoras de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto en dichos programas. En ningún caso podrán autorizarse acciones urbanísticas que adelanten los plazos contemplados en dichos programas para su ocupación y aprovechamiento, a menos que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 96 de esta ley.

**Artículo 73. ...**

Las personas titulares de las notarías públicas no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellas se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.

**Artículo 76. ...**

...

I. a la VI. ...

**VII.** Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que



garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad de las personas, el bien común y la movilidad;

**VIII. a la IX. ...**

**Artículo 77. ...**

**I. ...**

**II. ...**

**a. al b. ...**

**c.** Las personas promotoras o desarrolladoras, en su caso, deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios y equipamientos urbanos, así como mantenerlos operativos hasta su municipalización. El gobierno municipal, en coordinación con otras autoridades o entidades responsables, establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a las personas promotoras o desarrolladoras mejorar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo;

**d. ...**

**e.** Se garantizará que se consolide una red coherente de espacios públicos y equipamientos suficientes mediante ejes compositivos vertebradores, que contengan entre otros, hitos,



nodos, puertas, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, y equipamientos urbanos estratégicos para la convivencia, el encuentro y la dignificación de las personas, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socioambiental, la imagen urbana, así como de vialidades primarias y de movilidad no motorizada o mixta.

...

**Artículo 78.** Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, podrán establecer instrumentos de zonificación incluyente, mediante los cuales se administre y regule el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo, en función de la capacidad urbana, para lo cual, las personas propietarias tendrán que aportar al Municipio la compensación por el potencial de uso del suelo de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos por esos conceptos se destinarán exclusivamente a la adecuación de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

...

**Artículo 79.** Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, podrán establecer zonas donde las personas propietarias o promotoras puedan administrar los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, a cambio de suelo para la población de menores ingresos por los beneficios de tal incremento, preferentemente en la zona del desarrollo. En estas zonas se deberán evitar políticas de exclusión social como regulaciones



que imponen un tamaño excesivo en la dimensión de lotes, coeficientes de ocupación de suelo lesivos o un número mínimo de cajones de estacionamiento.

...

#### **Artículo 86. ...**

I. Los datos de la persona promotora y propietaria, así como la ubicación, descripción detallada y calendario de la obra o actividad proyectada;

II. a la V. ...

#### **Artículo 93. ...**

I. a la IX. ...

X. La potestad administrativa que permita la celebración de convenios entre autoridades y personas propietarias a efectos de facilitar la expropiación de sus predios por las causas de utilidad pública previstas en esta ley;

XI. a la XIII. ...

#### **Artículo 95. ...**



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 de la persona propietaria 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 y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

...

#### **Artículo 96. ...**

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente, así como a la estructura compositiva en materia del espacio público, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos para la convivencia, el encuentro y la dignificación de las personas, sus relaciones sociales, la sustentabilidad socio-ambiental, y la movilidad no motorizada.

**Artículo 105.** Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de las personas usuarias y de cualquier otra persona que pudiera verse afectada por las obras que genere.

...



I. a la XX. ...

...

...

**Artículo 107.** Toda acción urbanística que implique mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos existentes, se realizará hasta que se construyan o se garanticen de manera satisfactoria las obras correspondientes que permitan atender el servicio faltante demandado. Los costos correrán a cargo de las personas promotoras y de las personas propietarias o poseedoras de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece este ordenamiento.

...

**Artículo 108. ...**

Las personas promotoras y las personas propietarias o poseedoras de predios que se beneficien con las obras de infraestructura, equipamiento o servicios públicos aportarán recursos, en la proporción de sus beneficios, para su construcción, mejoramiento y adecuado mantenimiento.

**Artículo 112. ...**



I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de las personas beneficiarias, atendiendo las normas nacionales y estatales, así como las de los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. a la III. ...

IV. Definir la mejor localización y dimensión del espacio público, con relación a la función que tendrá y a la ubicación de las personas beneficiarias.

...

**Artículo 113. ...**

I. a la II. ...

III. Se deberá asegurar la accesibilidad y libre circulación de todas las personas usuarias, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. a la VI. ...



**VII.** Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público solo conferirá a las personas titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido, previendo en todo caso las condiciones de desocupación de los inmuebles;

**VIII.** a la **IX.** ...

**X.** Todas las personas tienen el derecho de denunciar cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del espacio público.

En la formulación de los programas municipales de desarrollo urbano se promoverá la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para la población.

**Artículo 115.** ...

**I.** ...

**II.** Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de personas usuarias;

**III.** a la **V.** ...

**VI.** Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a las diferentes agrupaciones de personas usuarias, que proporcionen disponibilidad, velocidad,



densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;

**VII. a la XIII. ...**

**Artículo 116. ...**

**I. a la II. ...**

**III.** La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de las personas usuarias, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad.

**Artículo 117.** El Estado y los Municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento de las personas que transitan a pie y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y de las personas a pie, personas usuarias de transporte motorizado, personas usuarias del servicio de transporte público de personas pasajeras, personas prestadoras del



servicio de transporte público de personas pasajeras, personas prestadoras del servicio de transporte de carga y personas usuarias de transporte particular.

**Artículo 118.** En lo previsto en esta ley en materia de movilidad sustentable, se deberá observar lo establecido en la Ley de Movilidad del Estado de Quintana Roo.

**Artículo 120. ...**

I. ...

II. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular, en especial en zonas de riesgo, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de las personas de bajos ingresos, proveyéndoles, de información oportuna para prevenir sean víctimas de quien se aproveche de su estado de necesidad y les induzca a realizar las conductas prohibidas por la ley;

III. a la V. ...

**Artículo 122. ...**

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor del Gobierno del Estado de Quintana Roo, de los Municipios, de las organizaciones sociales y de las personas promotoras privadas, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y



II. ...

### **Artículo 123. ...**

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 titulares de las notarías 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.

...

### **Artículo 127. ...**

Las autoridades estatales y municipales adoptarán las medidas necesarias para prevenir y evitar que tengan lugar, así como para corregir los que ilegalmente, ocurran y sancionar a las personas responsables de ello; y de acuerdo con sus facultades, publicarán en medios digitales oficiales de la Secretaría y de los Municipios, las acciones urbanísticas no autorizadas. Los datos contenidos en las publicaciones se ajustarán a lo establecido en la legislación en materia de protección de datos personales.



...

...

Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano o que pongan en peligro a la población o a sus bienes, las autoridades competentes procederán al desalojo del asentamiento humano de que se trate, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores sus personas promoventes u ocupantes.

#### **Artículo 129. ...**

**I. a la III. ...**

**IV.** Para los casos de Titulación por el ente público, podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean personas propietarias de otro inmueble en el Municipio de que se trate. Tendrán preferencia las personas poseedoras de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

**V. a la VI. ...**

Las personas beneficiarias de la regularización, en su caso, deberán en un momento posterior tramitar y obtener de las autoridades municipales correspondientes las licencias o permisos de edificación y funcionamiento que sean necesarios.



...

...

Los gobiernos estatal y municipales deberán establecer mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos, que sean viables mediante convenios o instrumentos de coordinación interinstitucional como acciones integrales de mejoramiento, para reordenar, renovar e integrar las zonas de que se trate al desarrollo urbano. Igualmente, deberán establecer las condiciones conforme a las cuales las personas beneficiarias de la regularización deberán en su caso cooperar en forma proporcional y equitativa con los costos que genere la urbanización.

**Artículo 131.** Las autoridades estatales y municipales realizarán acciones coordinadas para promover y facilitar la obtención de escrituras públicas o títulos de propiedad en favor de las personas posesionarias legítimas, ubicados en asentamientos regulares de los Centros de Población, para ese efecto podrán:

I. a la III. ...

**IV.** Promover la reducción de normas, trámites y costos de las acciones civiles, administrativas y los procedimientos judiciales, que permitan a las personas posesionarias legítimas la obtención de títulos de propiedad, con plenos efectos registrales.



Las personas poseedoras de predios con las condiciones para usucapirlos, que no tenga título de propiedad y no exista en el Registro Público inscripción de propiedad alguna, podrán demostrar su posesión en los términos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

#### **Artículo 134. ...**

I. La calidad visual y espacial, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos entre sí, en términos de espacio público, paisaje urbano, áreas verdes, diseño, textura, color y volumetría, considerando el conjunto de elementos naturales, construidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, la zonificación urbana, sus usos y destinos, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente natural, y todo aquello que formando referencias visuales dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, fortaleciendo el arraigo y la dignidad de las personas moradoras;

#### **II. a la III. ...**

**Artículo 139.** La acción urbanística privada se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados mediante la asociación de personas propietarias o promotoras, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en esta ley.

...



**Artículo 140.** La acción urbanística por concertación comprende las distintas acciones en esa materia, que se realicen mediante convenio con el gobierno del Estado o Municipio, celebrado por las personas propietarias de predios o promotoras.

Podrá realizarse siempre y cuando se presente el acuerdo de aceptación de todas las personas propietarias y participantes directamente involucradas con la obra.

Las asociaciones de vecinas y vecinos legalmente constituidas podrán promover obras por este sistema, acreditando el acuerdo de asamblea que, conforme a sus estatutos, apruebe las obras y obligue a la totalidad de sus integrantes a hacer las aportaciones que les correspondan para su financiamiento.

**Artículo 141.** La acción urbanística por contribución por obra pública comprende aquellas obras de urbanización y edificación para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a la población habitante o a las personas propietarias de predios o fincas de un Centro de población o de una zona del mismo.

...

I. a la III. ...

IV. El estudio socioeconómico que determine la capacidad de pago de las personas propietarias de los predios y fincas comprendidos en la zona de beneficio, y



V. ...

**Artículo 144.** La acción urbanística por asociación de interés público se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas con las personas propietarias de los predios comprendidos en las áreas de reservas o urbanizables.

**Artículo 145. ...**

I. Las personas propietarias o autoridades interesadas en la ejecución de las obras, elaborarán un estudio urbanístico que acredite el interés público en dichas obras;

II. Aprobado por el Municipio, se podrá formalizar el convenio respectivo con las personas propietarias de las áreas o predios;

III. a la IV. ...

**Artículo 146. ...**

I. ...

II. En acciones de mejoramiento para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, formalizará los términos y condiciones para la participación de las personas titulares de los predios y fincas, en la ejecución de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del Centro de Población;



III. ...

IV. La ejecución de acciones quedará a cargo del Municipio, el Gobierno del Estado, el organismo público o el Municipio que promueva la urbanización, así como por la asociación de personas residentes en el Municipio que integren las personas titulares de los predios.

**Artículo 148. ...**

...

...

...

I. a la II. ...

III. Las personas beneficiarias o propietarias de los predios se beneficiarán con un mejor aprovechamiento de su potencial, sin embargo, a través de medidas de mitigación urbana, contribuirán al mejoramiento de la zona realizando las obras, acciones y proyectos derivadas del Plan Maestro, y

IV. ...



**Artículo 149.** Los Municipios podrán determinar la constitución de Polígonos de Actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de crecimiento, consolidación o mejoramiento, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren. Para ello, se reunirán las personas representantes de dichas autoridades con las personas propietarias de predios, de manera que todos los procesos y las decisiones se convengan de común acuerdo. Los polígonos de actuación se determinarán en los programas municipales de desarrollo urbano y deberán contar con un plan maestro o de ejecución de acciones.

...

...

**Artículo 150.** La persona o personas propietarias podrán solicitar al municipio, la constitución de un Polígono de Actuación, para lo cual deberán acompañar al estudio respectivo los siguientes elementos:

I. a la IV. ...

**Artículo 151.** ...

En el acuerdo de constitución del polígono, el Ayuntamiento emitirá la aprobación y ordenará su inscripción en el Registro Público, previo pago de derechos a cargo de la persona solicitante.



**Artículo 153.** Para la ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, se podrá establecer el reagrupamiento parcelario. El Gobierno del Estado y los Municipios promoverán ante las personas propietarias e inversionistas la integración de la propiedad requerida. Una vez ejecutadas las acciones urbanísticas planeadas, las personas propietarias e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario.

**Artículo 154.** Cuando una o varias de las personas propietarias de predios contemplados en un programa municipal a que se refiere el artículo 31 de esta ley, debidamente aprobado no acepte el reagrupamiento parcelario, el Gobierno del Estado procederá a la expropiación en términos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación, Ocupación Temporal y Limitación de Dominio del Estado de Quintana Roo y demás relacionadas con la materia, siempre y cuando más de dos tercios de las personas propietarias afectadas, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del programa.

...

**Artículo 155. ...**

**I. a la III. ...**

**IV.** La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad de la persona fiduciaria o responsable de la gestión común;



V. ...

VI. La distribución de cargas y beneficios entre las personas participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará la persona promovente del reagrupamiento de predios.

**Artículo 156.** En términos de las leyes federales y estatales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades estatales y municipales, en la esfera de sus respectivas competencias, la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano, se carguen de manera preferente a las personas que se benefician directamente de los mismos, así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

**Artículo 159. ...**

I. a la III. ...



IV. Asociaciones o aportaciones fiduciarias para la administración de aprovechamientos inmobiliarios en Centros de Población y zonas metropolitanas, para baldíos urbanos o ampliar las áreas urbanizadas, integrando las aportaciones de las personas propietarias, gobiernos, inversionistas y ofreciendo alternativas de desarrollo para largo plazo, y

V. ...

**Artículo 160.** Las acciones de construcción de vivienda social deberán considerar un diseño de ampliación o mejoramiento progresivo en favor de las personas usuarias.

...

**Artículo 161.** ...

I. ...

II. Los servicios de análisis, calificación e inscripción de documentos que brinda el Registro Público, correspondientes a las transmisiones de las áreas de cesión para destinos, así como de propiedad de las viviendas a favor de las personas beneficiarias;

III. ...

...



...

El concepto y monto de los subsidios otorgados deberá identificarse en los contratos de transmisión individual de las viviendas e informarse fehacientemente a las personas beneficiarias.

Las personas titulares de las notarías públicas y las personas registradoras, en los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda social en que intervengan y en los cuales se apliquen los subsidios a que se refiere este artículo, deberán asegurarse que los valores de venta no rebasen los montos autorizados para el tipo de acción habitacional de que se trate. En caso de atestiguar desviaciones se negará el otorgamiento de escrituras o de inscripción y lo notificarán a la Secretaría y a las autoridades fiscales competentes.

**Artículo 162.** Los gobiernos, estatal y municipales promoverán programas permanentes de capacitación para las personas servidoras públicas en la materia de esta ley.

...

**Artículo 164.** Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad ante autoridad distinta a la judicial. En el Estado se reconocen las figuras de persona perito responsable de obra, corresponsables en materia de urbanismo, estructuras, instalaciones, instalaciones especiales, proyecto arquitectónico, persona constructora y director de obra, así como personas peritos ambientales, quienes tendrán a su cargo por sí o



solidariamente, según medie en los contratos respectivos, la responsabilidad, autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos, así como el cumplimiento de las medidas de mitigación o compensación de los impactos ambientales y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

...

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes, ni prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceras personas.

#### **Artículo 165. ...**

Las autoridades competentes en sus relaciones con las personas particulares tendrán las siguientes obligaciones:

I. En el otorgamiento de las autorizaciones o licencias, no podrán exigir más requisitos que los previstos en esta ley y sus disposiciones reglamentarias, y tendrán la obligación de otorgarlas si la persona interesada cumple con las normas aplicables e integra dichos requisitos; la negativa injustificada por parte de las personas servidoras públicas a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;



**II.** Solicitar la comparecencia de éstas, previa citación en la que se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de no atenderla;

**III.** ...

**IV.** Hacer del conocimiento de estas, en cualquier momento, del estado de la tramitación de los procedimientos en los que tengan interés jurídico, y a proporcionar copia de los documentos contenidos en ellos;

**V. a la VIII.** ...

**IX.** Tratar con respeto a las personas particulares y a facilitar el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones;

**X.** Dictar resolución expresa sobre cuantas peticiones le formulen, así como en los procedimientos iniciados de oficio, cuya instrucción y resolución afecte a terceras personas, debiendo dictarla dentro del plazo fijado por la ley, y

**XI.** Resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier persona solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

**Artículo 166.** ...



**I. a la IV. ...**

**V.** Deberá considerar expresamente la aplicación de positivas y negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas;

**VI. a la VIII. ...**

**IX.** La simplificación de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura de telecomunicaciones, en los términos de lo dispuesto en la Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

...

**Artículo 167. ...**

**I. a la X. ...**

**XI.** La densificación demográfica del área urbana para la optimización del equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes, así como para la salvaguarda de la dignidad de la persona y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos;

**XII. a la XXII. ...**



**Artículo 169.** La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley, deberá respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la persona particular viole o incumpla las condiciones fijadas en la autorización o cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por la persona solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

**Artículo 171. ...**

I. ...

II. El diseño deberá sujetarse a las normas y disposiciones en materia de accesibilidad universal y perspectiva de género que incluye a mujeres, niñas y niños;

III. a la VII. ...

...

Las agrupaciones ciudadanas que se constituyan al interior de conjuntos urbanos o condominios, tales como comités o asambleas de personas residentes en el municipio, consejos de administración y otros similares, no sustituyen o suplen las funciones y



atribuciones de la autoridad; por lo tanto, no tendrán poder ni facultades para impedir, prohibir o modificar las determinaciones de la autoridad competente.

...

#### **Artículo 173. ...**

I. De Urbanización Terminada. Son aquellos en los que la persona propietaria o promotora del fraccionamiento, deberá llevar a cabo la totalidad de las obras de urbanización establecidas en esta ley y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, según el tipo de fraccionamiento de que se trate, dentro del plazo que técnicamente resulte necesario, contado a partir de la fecha de su autorización; y

II. De Urbanización Progresiva. Son aquellos en que el Gobierno del Estado tiene la disposición o propiedad de la tierra y la dirección en su ejecución. Las personas usuarias o beneficiarias por su parte, están obligados a realizar las obras completas de infraestructura, drenaje, agua potable y energía eléctrica por porciones o partes de un área o predio comprendidos en un proyecto, conforme a los plazos y condiciones que fije la autoridad respectiva.

**Artículo 175.** Las áreas cedidas por la persona propietaria o promotora a título gratuito en favor de los Ayuntamientos, o al Gobierno del Estado, en cumplimiento de lo dispuesto por Ley de la materia, serán del dominio público y únicamente podrán aprovecharse en equipamientos, espacios públicos y áreas verdes, conforme a lo que dispongan los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley.



...

Para el caso de conjuntos urbanos turísticos o desarrollos verticales, que no requieran de equipamientos públicos porque éstos encuentran una cobertura suficiente conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, o porque se encuentran ubicados en áreas alejadas de los Centros de Población donde no se requieren, las personas propietarias o promotoras podrán cumplir sus obligaciones de cesión para destinos, mediante el pago equivalente al valor comercial de las superficies de que se trate.

...

El incumplimiento de esta disposición por las personas servidoras públicas será sancionado conforme lo dispone el Título Décimo Tercero de esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

...

**Artículo 178.** La licencia de construcción es el documento expedido por las autoridades competentes, por medio del cual se autoriza a las personas propietarias o poseedoras de un predio para construir, restaurar, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

...



**Artículo 183.** Las personas propietarias y poseedoras de las edificaciones y predios deben conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene y adoptar las medidas conducentes, a fin de evitar riesgos para la integridad personal de las personas residentes en el municipio y su patrimonio. De igual manera están obligadas a participar en la conservación, limpieza y buen mantenimiento general del espacio público situado en frente a sus propiedades.

**Artículo 184.** En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos y construcciones, se requerirá de la intervención las personas peritos responsables de obra y sus corresponsables, en los términos de esta ley, la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo y sus disposiciones reglamentarias.

**Artículo 185.** Para los efectos de esta ley, las personas peritos junto con las personas corresponsables otorgan su responsiva para:

I. Suscribir una solicitud de licencia de construcción o de una acción urbanística, cuya ejecución lo requiera o vaya a realizarse directamente por la persona perito o cuando supervise obras a realizarse por otras persona físicas o morales;

II. a la VI. ...

**Artículo 186.** Son obligaciones de la persona propietaria o promotora, para lo cual deberá auxiliarse de una persona perito responsable, el realizar las siguientes acciones:



I. ...

II. Contar con las personas corresponsables en los casos que esta ley y los reglamentos establecen;

III. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta ley. La persona perito responsable, en caso de observar que no son atendidas por la persona promotora o propietaria, deberá de notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que ésta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por este ordenamiento;

IV. a la VI. ...

VII. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de las personas corresponsables y de las personas residentes correspondientes;

VIII. Una vez concluida la obra, realizará los trámites correspondientes a los procedimientos de terminación de la misma, conforme al reglamento municipal correspondiente y entregará a la persona propietaria toda la documentación relativa a la obra entre otros los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y las memorias de cálculo, y

IX. ...



**Artículo 187.** Las personas corresponsables de obra son las personas profesionistas que tienen conocimientos especializados en un área específica del proyecto u obra y que por ello puede responsabilizarse junto con la persona perito responsable, cuando por las características, complejidad o el tamaño lo requiera.

**Artículo 191. ...**

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

**VI.** Proveer información y análisis todas las personas interesadas para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

**VII.** Compartir información y conocimientos con todas las personas interesadas en el Desarrollo Urbano y el ordenamiento del territorio, y

**VIII. ...**

**Artículo 193. ...**

...

...



La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de las leyes en materia de responsabilidad de personas servidoras públicas.

**Artículo 196.** Cuando los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley determinen polígonos de salvaguarda y zonas de riesgo, los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades como por las personas propietarias o poseedoras del suelo, en las circunstancias que los propios programas señalen. Una vez aprobados y publicados, las autoridades y las personas particulares quedarán obligadas a cumplirlos.

Las personas propietarias o poseedoras a título de dueñas de los predios comprendidos en dichas áreas o polígonos deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceras personas, con el gobierno municipal o con el Gobierno del Estado.

En caso de que exista violación e incumplimiento por parte de las personas propietarias o poseedoras, se aplicarán los procedimientos previstos en la legislación aplicable.

**Artículo 197.** Las autoridades que expidan instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley y no gestionen su publicación e inscripción en el Registro Público; así como las personas servidoras públicas que se abstengan de llevar a cabo dichos actos o los realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

...



**Artículo 198.** Las personas titulares de las notarías, registradoras y demás personas fedatarias públicas 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 la Constancia de Congruencia Urbanística Estatal, así como de las autorizaciones municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en esta ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

...

Las juezas y los jueces, al emitir sus resoluciones y sentencias, no validarán actos que permitan la partición o subdivisión de la propiedad o la incorporación de suelo al desarrollo urbano sin cubrir la normatividad y requisitos a que se refiere este ordenamiento.

**Artículo 201. ...**

I. ...

II. Brindar servicios gratuitos de información a las personas ciudadanas, que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos al cumplimiento y aplicación de la presente Ley, así como de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

III. Capacitar y profesionalizar a las personas servidoras públicas encargadas de ejercer las funciones administrativas a que se refiere esta ley;



**IV. a la XIII. ...**

**Artículo 202. ...**

Las acciones a que se refiere el párrafo anterior se regirán por lo dispuesto en el Código de Procedimientos y Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo.

**Artículo 205. ...**

**I. a la VIII. ...**

**IX.** La cancelación del registro de la persona perito responsable y corresponsable de obra;

**X. a la XII. ...**

**Artículo 207. ...**

**I. ...**

**II.** A quienes den un uso o aprovechamiento urbano a un terreno o alguna edificación, sin la autorización correspondiente, o les den un uso distinto del autorizado, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización;

**III. a la IX. ...**



X. A la persona propietaria de un conjunto urbano, fraccionamiento o condominio que sin contar con la autorización correspondiente, celebre cualquier acto jurídico o incurra en acciones u omisiones que mediata o inmediatamente, transmitan la propiedad o posesión de lotes de terreno, se les aplicará una sanción equivalente al monto total de las operaciones efectuadas y de no existir obras de urbanización, además la persona se hará acreedora a una sanción equivalente de cien a mil veces la Unidad de Medida y Actualización;

XI. A la persona promotora de un conjunto urbano, fraccionamiento o condominio que no cumpla con lo ofrecido en la publicidad de que haya sido autorizado, se le aplicará una sanción equivalente al importe de cien a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización;

XII. a XIII. ...

**Artículo 208.** Las sanciones a que se refiere el artículo anterior se podrán duplicar para el caso de reincidencia o rebeldía de la persona infractora.

**Artículo 210.** ...

...

I. ...

II. Las condiciones económicas de la persona infractora;

III. ....



IV. La intencionalidad o negligencia de la persona infractora, y

V. El beneficio obtenido por la persona infractora, por los actos que motiven la sanción.

**Artículo 211.** Las multas que se impongan por concepto de violación a lo previsto en la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias, podrán ser sustituidas por inversiones que tengan por objeto evitar mayores daños o atenuar los que se hubiesen cometido, así como la aportación de bienes en especie que contribuyan a reparar el daño cometido o la prestación de mejores servicios por parte de la autoridad, siempre y cuando se garanticen las obligaciones a que se sujetará la persona infractora.

La sustitución a que se refiere este artículo, sólo procederá previa solicitud escrita de la persona infractora y una vez que se haya celebrado el convenio correspondiente con la autoridad que impuso la multa.

...

**Artículo 212.** Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse a la persona infractora, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia de la persona infractora.

**Artículo 214.** Las personas servidoras públicas que expidan constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos, licencias, documentos, contratos y convenios que contravengan esta ley y otras disposiciones aplicables; aquellas personas que faltaren a la obligación de



guardar el secreto respecto de los documentos y datos de que conozcan en virtud de funciones derivadas de la misma, revelando asuntos confidenciales, o aquellas que se aprovechen de ellas o exijan para su beneficio cualquier prestación pecuniaria o de otra índole a cambio de los servicios que por ley deben prestar, serán sancionados con multa de cincuenta a mil veces la Unidad de Medida y Actualización y con la separación del cargo, lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se les apliquen de conformidad con la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Las personas servidoras públicas del Estado y los Municipios deberán abstenerse de prestar servicios profesionales independientes, en las materias que regula el presente ordenamiento, la contravención de esta disposición será sancionada en términos de lo que disponga la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

**Artículo 215.** Las personas empleadas del Registro Público y de las unidades municipales catastrales y, en general, las personas servidoras públicas investidas de fe pública que den trámite a documentos, contratos, escrituras o minutas que consignent operaciones que contravengan lo dispuesto en esta ley, serán sancionados con multa de uno a mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente.

En caso de reincidencia, se les separará en forma definitiva de su cargo. A las personas titulares de las notarías públicas y a las personas corredoras públicas, se les aplicarán las sanciones que establezca la legislación que rige sus funciones.



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

**Artículo 217.** Las autoridades o las personas particulares que propicien o permitan la ocupación irregular de áreas o predios o autoricen el asentamiento humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de salvaguarda en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad pública o de protección en derechos de vía o zonas federales, se harán acreedoras a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

**Artículo 218.** Las resoluciones que dicten las autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta ley, podrán ser impugnadas por las personas afectadas mediante el recurso de revisión, en los términos que establece el Código de Procedimientos y Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo.

**Artículo 219. ...**

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a las personas interesadas y en su caso a las personas afectadas, y deberán resolver lo conducente en un término no mayor de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

**Artículo 220. ...**



I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, la persona denunciante y, en su caso, de su representante legal;

II. ...

III. Los datos que permitan identificar a presunta persona infractora, y

IV. Las pruebas que en su caso ofrezca la persona denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará a la persona denunciante.

**Artículo 221.** El Gobierno del Estado y los Municipios promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen las personas residentes en el Municipio, personas usuarias, cámaras, colegios de profesionistas y demás personas ciudadanas, en el cumplimiento y ejecución de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

## TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** Se derogan las disposiciones que se contravengan lo dispuesto en este Decreto.



**SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL,  
CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS  
MIL VEINTISEIS.**

**LIC. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.  
DIPUTADO SECRETARIO DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA  
H. XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**



**ESTADO DE QUINTANA ROO  
PODER LEGISLATIVO  
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL**