

H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA



HONORABLE PLENO LEGISLATIVO

Los suscritos Diputados Manuel Jesús Aguilar Ortega, Presidente de la Gran Comisión y Jorge Enrique Elías Nahim Aguilar Cheluja, Presidente de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta de esta H. XIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, en ejercicio de la facultad que nos confiere la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, sometemos a la consideración de este H. Cuerpo Colegiado, la **Iniciativa de Decreto por la que se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo**, documento que se sustenta en base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento urbano de las ciudades se define a raíz de un proceso dinámico de expansión-densificación, que viene a ser el antecedente de las privatizaciones del espacio por las urbanizaciones conocidas en la actualidad como fraccionamientos, los cuales durante los últimos años han tenido una expansión y crecimiento significativo en los desarrollos urbanos.

En este sentido, con fecha 17 de diciembre de 1992 la VI Legislatura tuvo a bien aprobar una nueva Ley de Fraccionamientos del Estado, la cual fue publicada en fecha 31 de diciembre de 1992, mediante el Decreto número 125, que tuvo por objetivo actualizar la normatividad en la materia, y con ello reglamentar las disposiciones conforme a las cuales la administración pública intervendría para el mejor ordenamiento, desarrollo y aprovechamiento de la división de terrenos en predios o lotes en la entidad.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Que a la fecha han transcurrido casi veinte años desde su entrada en vigor y dada la transformación social y adecuaciones al marco normativo estatal, se hace necesario la actualización de este ordenamiento con la finalidad de que en el Estado, la Ley de Fraccionamientos este acorde a las necesidades reales y actuales de la sociedad y contribuya con el desarrollo social y económico en beneficio los quintanarroenses.

No se omite que de conformidad al Censo Nacional 2010 del Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía (INEGI), Quintana Roo es el Estado con mayor crecimiento poblacional en todo el país, con un promedio anual de 4.1 por ciento, registrando para dicho censo una población de un millón 325 mil 578 personas, situándolo en la posición 26 respecto a otros estados del país, y superando a entidades como Colima, Baja California Sur, Tlaxcala, Nayarit, Aguascalientes, entre otras; crecimiento demográfico que va ligado a la necesidad de contar con espacios y viviendas que permitan la integración y desenvolvimiento de las personas y de las familias en entornos sustentables, seguros y de calidad.

Por ello, con esta iniciativa se propone atender tres importantes ejes del contenido de la Ley referida, que son:

- Actualización integral del contenido por cuanto a las Secretarías competentes en la materia y a los ordenamientos jurídicos a que hace referencia;
- Ajuste de las obras mínimas de urbanización y del equipamiento urbano, y
- Complementación por cuanto a la Ejecución de las obras.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Lo anterior, con la finalidad de consolidar en el Estado el derecho a una vivienda adecuada que debe interpretarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, tal y como lo ha señalado el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su observación general N° 4 del Comité de fecha 1991, derecho humano reconocido constitucionalmente tanto en nuestra Carta Magna como en la particular del Estado, y así contribuir con la política estatal en materia de vivienda que permita generar desarrollos urbanos que cuenten con espacios funcionales, ordenados, equilibrados, y sustentables.

Así por cuanto al primer rubro de la adecuación integral, ésta se hace necesaria dado que la Ley refiere entre las autoridades competentes a la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y a la Secretaria de Finanzas, denominaciones ya no vigentes en la actualidad dado que la Ley Orgánica de la Administración Pública ha sufrido diversas modificaciones en su contenido, requiriéndose hacer referencia a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Secretaria de Hacienda respectivamente, denominaciones de las dependencias vigentes.

Asimismo se requiere adecuar la referencia a la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano, ordenamiento jurídico que fue abrogado por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado expedida en el año de 1998, así como a la Ley de Obras Públicas y Privadas del Estado por cuanto a la referencia de las características de construcción de las viviendas y debido a que no existe en nuestra legislación estatal el Código de Edificación de Vivienda, es necesario hacer referencia a la Ley en la materia siendo actualmente la Ley de Vivienda del Estado. Con lo anterior se lograra contar con un ordenamiento acorde a la normatividad estatal



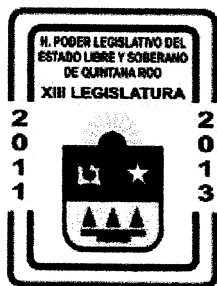
H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

vigente y por ende dar mayor seguridad jurídica por cuanto a los actos de las autoridades competentes.

Por cuanto a las obras mínimas de urbanización se propone:

- I. Sustituir el alumbrado público de lámparas de vapor de sodio o mercurio que señala actualmente la Ley, con luminarias que sean ahorradoras de energía para efecto de garantizar un desarrollo sustentable y la utilización eficiente de recursos mediante la reducción del consumo de energía eléctrica mediante tecnologías compatibles con el medio ambiente.
- II. De igual forma, atendiendo a las características propias del Estado que se encuentra en una zona geográfica propensa a fenómenos meteorológicos, como los huracanes, es que también se propone que las instalaciones tanto de la energía eléctrica como los servicios de paga como son el teléfono, televisión por cable, internet, entre otros, sean subterráneas, ya que éstas representan un riesgo de daños graves para la población pudiendo ocasionar una emergencia.
- III. Para efecto de estar acorde a los requerimientos y disposiciones normativas estatales en materia de personas con discapacidad, se propone que los fraccionamientos en cualquiera de sus tipos señalados en la Ley deberán considerar como parte de su proyecto los preceptos de Diseño Universal, el cual se entenderá como el diseño de entornos de modo que sean utilizables por todas las personas en la mayor medida posible, sin necesidad de que se adapten o especialicen.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

IV. Asimismo para que el fraccionamiento sea funcional por cuanto a un óptimo tránsito peatonal y vehicular, se establece que deberán incluirse los señalamientos viales tanto verticales como horizontales de conformidad al modelo aprobado por la Dirección de Tránsito del Estado o la dependencia de tránsito municipal, según corresponda, contribuyendo no solo a la funcionalidad del propio fraccionamiento sino también a la seguridad de las personas que transitan por él, al contar con los elementos mínimos indispensables que hagan fluir la circulación de los vehículos y se abone a la educación vial que todos los debemos tener.

V. Por cuanto al arbolado y plantas de ornato de los espacios reservados para jardines y vías públicas, se establece que deberán ser predominantemente de la región y conservarse la vegetación existente en el terreno antes de la ejecución del proyecto, de igual manera se establece esta prevención para el área de donación que corresponda, lo anterior con la finalidad de contribuir y fomentar la conservación de la flora de la región.

En materia de equipamiento urbano, se propone la inclusión de las características y los requerimientos mínimos del parque, siendo éstas, las bancas y contenedores de residuos sólidos urbanos; una cancha de usos múltiples debidamente equipada para la práctica de deportes como basquetbol, voleibol, futbol, entre otros; mobiliario urbano que proyecten espectros de sombra; y un área con al menos cuatro juegos infantiles y uno para el uso de personas con movilidad reducida o con alguna discapacidad, fabricados con material resistente y apropiado al clima de la región, y que con ello se fomente el uso de las instalaciones y la convivencia



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

familiar que tanto hace falta en nuestra sociedad, procurando espacios públicos seguros y accesibles para su sano esparcimiento.

También se propone que tanto las obras mínimas como el equipamiento urbano estén acordes al Plan Estatal y Municipal de desarrollo urbano, para que exista una coordinación efectiva en este tipo de desarrollos y que los fraccionamientos estén armonizados garantizando los servicios básicos, infraestructura y equipamiento urbano adecuados.

Ahora bien, con la finalidad de contribuir con el fortalecimiento del municipio, quien será la instancia encargada de prestar los servicios públicos municipales una vez entregada la obra de manera oficial, se establece la obligación del fraccionador de donar un camión recolector de residuos sólidos por cada 1000 viviendas previstas en el proyecto de fraccionamiento habitacionales y en caso de tratarse de fracciones en el número de viviendas previstas en el fraccionamiento, se establece que la obligación de donar sea en proporción equivalente al costo vigente de la unidad recolectora de residuos sólidos según el número de viviendas; también se prevé que en éste tipo de fraccionamientos, el fraccionador edifique una caseta de policía en el área de donación, con un mínimo de cuatro metros por cuatro metros y un cuarto de baño con los accesorios mínimos para su uso, ambos con energía eléctrica y agua potable, con la finalidad de contribuir con mejores condiciones para la vida en sociedad, consolidando las condiciones de habitabilidad de los desarrollos urbanos, así como contribuir a la dignificación de la función policial con un espacio físico que les permita cumplir con su importante labor que es la seguridad pública de los que habitan o transitan por las unidades habitacionales de los fraccionamientos.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

A manera de complemento se hace necesario establecer requerimientos mínimos de las carpetas asfálticas de las vialidades de los fraccionamientos, por lo que se adecuan las características mínimas de construcción de las obras viales, respetando siempre las especificaciones de construcción que al efecto determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, propiciando con ello una mejor calidad y por ende mayor tiempo de vida de las vialidades, que representará no solo mejores condiciones de vida de quienes residan y visiten los fraccionamientos, sino que el costo de su mantenimiento tendrá un impacto menor en las finanzas del gobierno municipal, pudiendo atenderse otros rubros sociales de mayor relevancia.

Por último, por cuanto a la ejecución de obras, se adiciona la posibilidad de que el proyecto pueda ejecutarse por etapas y ser recibido de manera parcial por la autoridad, siempre y cuando la etapa concluida cuente con las obras mínimas de urbanización y el equipamiento urbano que le corresponda, permitiendo que la etapa terminada pueda ser atendida de manera integral por el Ayuntamiento por cuanto a la prestación de servicios públicos, como son la recolección de basura, mantenimiento de calles y áreas verdes, seguridad pública, alumbrado público, entre otros, previendo que esta recepción anticipada no exima al desarrollador de que si durante la construcción de etapas anexas afecta parcial o totalmente las obras de urbanización de la etapa entregada, deban ser reparadas por él mismo, y con ello dar certeza al que habite el fraccionamiento de que contará con todos los servicios públicos básicos para tener un espacio digno para disfrutar en familia.

Con lo anterior, se propiciará que los desarrollos, no solo cuenten con una adecuada infraestructura, sino además que sean de calidad, coadyuvando con la imagen urbana de los fraccionamientos, con la integración familiar, la seguridad



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

pública, la protección del medio ambiente, la competitividad y el desarrollo en beneficio de Quintana Roo.

Con base en todo lo expuesto y fundado, nos permitimos someter a la consideración de este Alto Pleno Deliberativo la siguiente

INICIATIVA DE DECRETO

POR LA QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1, 4, 5, 6, 8 EN SUS PARRAFOS PRIMERO Y TERCERO, 11, 13, 20 PRIMER PÁRRAFO Y SUS INCISOS C, D, E, F, G y H, 21, 25 EN SU PARRAFO SEGUNDO, 27 EN SU PARRAFO SEGUNDO DE LA FRACCION I Y EN EL ULTIMO PARRAFO DE LA FRACCION II, 30, 31, 32, 33 EN SU PARRAFO PRIMERO, 34 EN SU PARRAFO PRIMERO, 38, 39 EN SU INCISO E DE LA FRACION IV, 39 BIS, 40, 41, 46, 47, 48, 51 EN SU INCISO D DE LA FRACCION IV, 52 EN SU FRACCION I, 53, 54, 55 EN SU PARRAFO PRIMERO Y EN SUS FRACCIONES III Y IV, 57, 60 EN SU PARRAFO PRIMERO, 61 EN SU PARRAFO PRIMERO, 62, 63 EN SU PARRAFO PRIMERO Y FRACCION V, 64, 68, 69, 70, 72 EN SU PARRAFO PRIMERO, 75, 76, 79, 81, 82, 84, 85 EN SUS FRACCIONES I Y II, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95 Y 96 EN SUS FRACCIONES I Y II; Y SE ADICIONAN EL ARTICULO 7 BIS, LOS INCISOS H) E I) RECORRIENDOSE LOS SUBSECUENTES DEL ARTICULO 20, LA FRACCION XI AL ARTICULO 39, LA FRACCION XI RECORRIENDOSE LOS SUBSECUENTES ASÍ COMO LAS FRACCIONES XV, XVI Y XVII DEL ARTICULO 51, DOS ULTIMOS PARRAFOS AL ARTICULO 60, Y EL ARTICULO 71 BIS TODOS DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Artículo 1.- Esta Ley es de orden público e interés social y de aplicación en todo el territorio del Estado de Quintana Roo, y tiene por objeto establecer y reglamentar las disposiciones conforme a las cuales la administración pública intervendrá para el mejor ordenamiento, desarrollo y aprovechamiento de la división de terrenos en predios o lotes correspondiendo su aplicación al Gobernador del Estado a través de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.

Artículo 4.- Las actividades materia de esta ley sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, de conformidad a los estudios realizados y al dictamen consecuente, una vez que se hubieren otorgado las garantías y verificado los pagos señalados en la Ley de Hacienda del Estado.

Artículo 5.- Los estudios y acuerdos para autorizar fraccionamientos, se sujetarán a las normas expresas contenidas en este ordenamiento y en los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, de conformidad a la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado** y demás normas relativas.

Artículo 6º.- La ubicación de fraccionamientos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, **las obras mínimas de urbanización, el equipamiento urbano mínimo**, soluciones viales, anchura de avenidas, calles colectoras, calles locales y andadores, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas a lo dispuesto por esta Ley, de conformidad al tipo de fraccionamiento y a la autorización específica para cada caso, sujetándose a los usos, destinos, reservas y previsiones



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

derivadas de los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

Artículo 7 Bis.- Los fraccionamientos en cualquiera de sus tipos señalados en la presente Ley deberán considerar como parte de su diseño los preceptos de la Arquitectura Universal, el contexto urbano y las condiciones naturales del territorio a desarrollar, debiendo el proyecto integrar y mejorar la fisonomía y tipología de la zona donde se encuentra, apegándose a los parámetros y disposiciones señalados en los programas de desarrollo urbano y reglamentos municipales.

Para efectos de esta Ley se entenderá por Diseño Universal al diseño de entornos de modo que sean utilizables por todas las personas en la mayor medida posible, sin necesidad de que se adapten o especialicen.

Artículo 8.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo residencial se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas, con características de construcción de primera, de acuerdo a lo que establece la **Ley de Vivienda del Estado**, las cuales pueden ser unifamiliares o multifamiliares de conformidad con las densidades, alturas o características de construcción que hubiesen sido aprobadas en el proyecto.

...

En todos los casos de fraccionamientos habitacionales urbanos, podrán incluirse zonas comerciales, para cuyo efecto, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** tomará en consideración las normas municipales aplicables a la zona



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

comercial, incluyéndolas en el proyecto y autorización respectiva.

...

Artículo 11.- Los fraccionamientos comerciales se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones de compraventa, pudiendo ser de productos perecederos o no, o se almacenen los mismos, y en su ubicación y características la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, tomará en cuenta la opinión de las autoridades normativas del sector comercio.

Artículo 13.- Los fraccionamientos de Servicios Funerarios se destinarán exclusivamente a la construcción de bóvedas mortuorias, las cuales podrán ser individuales o colectivas; en su autorización la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** tomará en cuenta la opinión de las autoridades normativas del Sector Salud y del Ayuntamiento respectivo.

Artículo 20.- Las obras mínimas de urbanización que **todos los fraccionamientos deberán tener y a la que podrán integrarse otras según la tipología de vivienda** son las siguientes:

a. ...

b. ...

...



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

- c. Red de electrificación **subterránea** y alumbrado público **con luminarias que vayan acorde a la jerarquía vial y peatonal, debiendo garantizar el ahorro de energía y su eficiente mantenimiento**, de conformidad con las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad.
- d. Guarniciones de concreto que según diseño y tipo de fraccionamiento pueden ser complementadas por otros elementos constructivos de delimitación peatonal y vehicular, como bolardos, minipostes o similares, que coadyuven a un diseño con accesibilidad universal y segura.
- e. Vialidades y banquetas pavimentadas, diseñadas acorde a los preceptos del Diseño Universal, a las disposiciones técnicas y normativas en la materia vigentes en la Entidad y Reglamentos Municipales.
- f. Nomenclatura visible y uniforme en calles, de conformidad al modelo aprobado por la **dependencia municipal que corresponda en materia de desarrollo urbano**.
- g. Arbolado y plantas de ornato predominantemente de la región en los espacios reservados para jardines, **camellones, áreas de donación y vías públicas en general; para ello, en el proyecto se deberán conservar e integrar la vegetación y arbolado existente en el terreno y respetarlos durante el proceso constructivo, con el objeto de mejorar la condiciones ambientales, paisajísticas y del entorno urbano del fraccionamiento**.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

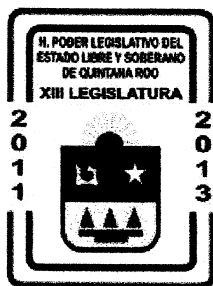
XIII LEGISLATURA

h. Señalamientos de normatividad vial y peatonal verticales colocados en postes, tubos o estructuras metálicas, y horizontales pintados en el pavimento y que pueden ser rayas, marcas, flechas, cruces y pasos peatonales, de conformidad al modelo aprobado por la Dirección de Tránsito del Estado o la dependencia de tránsito municipal, según corresponda; debiendo prever en su caso la instalación de un semáforo en las vialidades de alto flujo vehicular.

i. Instalaciones subterráneas para la red de servicios de paga como son el teléfono, televisión por cable, internet, entre otros. Para su ejecución los proyectos podrán ser coordinados con las empresas prestadoras de los servicios ejecutados por ellas mismas o por el constructor del fraccionamiento, en todo caso esto deberá acordarse previamente a la expedición de los permisos de urbanización correspondientes.

j. Las obras de infraestructura primaria previstas que afecten al fraccionamiento o las que se requieren para la incorporación del mismo al área urbana, mismas que serán determinadas por la autoridad municipal correspondiente, y q alternativamente podrán ser áreas para estacionamientos públicos, sistemas de semaforización, señalización vertical especial, cruces peatonales de concreto entre otros.

Artículo 21.- Para el caso de fraccionamientos habitacionales el fraccionador deberá construir a su cargo y entregar al Ayuntamiento respectivo, por cada 1000 viviendas previstas en el proyecto de fraccionamiento, parque o parques públicos recreativos con superficie total mínima de 5,000 metros cuadrados, **así como la**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

obligación de donar un camión recolector de residuos sólidos.

Tratándose de fracciones en el número de viviendas previstas en el fraccionamiento, **la obligación de donar será en proporción equivalente al costo vigente de la unidad recolectora de residuos sólidos según el número de viviendas** y las obras de equipamiento urbano serán proporcionales, pudiéndose construir incluso en predios distintos al fraccionamiento, de conformidad a las características que en su momento establezca la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.

Para efectos de este artículo, el parque debe entenderse como un área de esparcimiento accesible, iluminada, arbolada, segura y con opciones de uso y recreación para todas las personas, el cual deberá ser aprobado por la autoridad municipal y contar como mínimo con:

- a. Bancas y contenedores de residuos sólidos urbanos, aparcamiento para bicicletas, señalización preventiva de áreas y normas de uso y conservación;**
- b. Una cancha de usos múltiples debidamente equipada para la práctica de deportes como basquetbol, voleibol, futbol, entre otros;**
- c. Colocación de mobiliario urbano que proyecten espectros de sombra que deberán ser integrados al diseño del parque, adicionalmente a la conservación de los árboles existentes en el terreno; y**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

- d. Un área con al menos cuatro juegos infantiles y uno para el uso de personas con movilidad reducida o con alguna discapacidad, fabricados con material resistente y apropiado al clima de la región.**
- e. Los andadores de los parques deberán ser con materiales derivados del concreto, previendo que sean de textura segura y espesores óptimos. Opcionalmente podrán insertarse andadores de otros materiales que sean justificados por el diseño temático del parque.**

Los materiales que se empleen en el mobiliario urbano referido en los incisos anteriores, deberán ser duraderos, de bajo costo de mantenimiento, acordes al clima y seguros para los usuarios.

Artículo 25.- ...

Cuando así lo considere conveniente la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, estas obras podrán ser construidas por el fraccionador en predios distintos al del mismo fraccionamiento, con el objeto de consolidar conjuntos que puedan brindar un mejor servicio.

Artículo 27.- Para efectos de la presente Ley, las obras viales se dividirán en:

I.- ...



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

En los casos en que deban incluirse este tipo de calles en un fraccionamiento, sus características geométricas las determinará la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, recabando la opinión previa de los Ayuntamientos. Preferentemente contarán con dos calzadas y no podrán, en ningún caso, contar con una anchura menor entre los alineamientos de los lotes de ambas aceras de 2 metros, un camellón central de 4 metro, banquetas de 3 metros.

II.- ...

...

a).- ...

b).- ...

c).- ...

Cuando por la extensión del fraccionamiento y la obra urbana colindante no se justifique el establecimiento de calles primarias, será la propia **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, previa consulta con el Ayuntamiento respectivo, quien lo determine.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

III.- ..

...

IV.- ...

...

V.- ...

Artículo 30.- En el caso de que cualquiera de los tipos de calles descritos en esta Ley tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, carretera o vía de ferrocarril, estos requerirán un proyecto especial de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.

Artículo 31.- Cuando por razones de planificación, según los planes estatal y municipal de desarrollo a juicio de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, se requerirán calles de anchura superior a 32 metros, las superficies excedentes a esa anchura serán descontadas de aquellas que el fraccionador debe donar al municipio en los términos del Artículo 60 de la presente Ley.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Artículo 32.- Las características mínimas de construcción de las obras viales, deberán respetar las especificaciones de construcción que al efecto determine la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, debiendo tener como mínimo:

I. Calzadas, avenidas y bulevares: **Carpeta asfáltica no menor de 5cm de espesor**, base hidráulica y terracería de material de banco.

II. Avenidas primarias: **carpeta asfáltica no menor de 3cm de espesor**, base hidráulica y terracería de material de banco.

III. Calles secundarias: **carpeta asfáltica no menor de 3cm de espesor**, base hidráulica y terracería de material de banco.

IV. Banquetas de **concreto hidráulico de espesor promedio para áreas peatonales de 5cm con resistencia $f'c=100\text{kg/cm}^2$** , debiendo contar con **rampas señalizadas en puntos estratégicos para garantizar el flujo peatonal de manera segura y óptima.**

V. Guarnición de **concreto hidráulico, mismas que deberán ser referidas con pintura de tránsito color amarilla como medida preventiva según sea el caso.**

Opcionalmente y acorde al tipo de fraccionamiento se podrán usar sistemas alternativos y amigables con el medio ambiente que permitan la permeabilidad de agua de lluvia al subsuelo, o en su caso por cuestiones estéticas y de mayor durabilidad comprobada el uso de concreto hidráulico



en las vialidades.

Artículo 33.- Para los efectos de subdivisión de terrenos que no requieran de vialidad intermedia, o en los casos de fusión de lotes para constituirse una unidad de mayor extensión o para la relotificación de un fraccionamiento, se estará a los estudios que al efecto realice la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, la cual deberá considerar, de conformidad a los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, los aspectos siguientes:

I.- a la VIII.- ...

Artículo 34.- La autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, se otorgará por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, siempre y cuando no se afecten:

I.- a la IV.-

...

Artículo 38.- La solicitud se formulará por escrito y se presentará ante la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, con copia al Ayuntamiento donde estén situados los terrenos que se pretenden urbanizar.

Artículo 39.- En la solicitud se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado y los siguientes elementos, realizados por profesionista legalmente autorizado para ejercer:



I. a la III. ...

IV. Plano de proyecto escala 1:2000 señalando:

a. a d. ...

e. Proposición de nomenclatura y **señalamientos horizontales y verticales que correspondan.**

V. a IX. ...

XI. Plano de red de servicios de paga como son el teléfono, televisión por cable, internet, entre otros.

Artículo 39-BIS.- El fraccionador destinará dentro del proyecto a presentar, con la finalidad de garantizar la inclusión y el derecho de las personas con discapacidad o movilidad reducida, que el 1% de la edificación de las viviendas contempladas dentro del mismo, sean destinadas a estas personas, atendiendo en todo momento a su diseño y construcción, a los criterios y especificaciones que marque **la Ley de Vivienda del Estado**, la Ley de Protección y Desarrollo Integral para las Personas con Discapacidad y demás normas aplicables.

Artículo 40.- Recibida la solicitud y los documentos respectivos, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** revisará si han sido entregados todos los anexos correspondientes, requiriendo al interesado, en su caso, para que subsane las omisiones dentro de un plazo de 15 días, durante el cual no se dará trámite a la solicitud.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

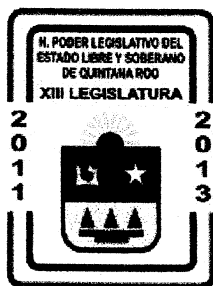
XIII LEGISLATURA

Artículo 41.- Cuando el solicitante cumpla con los requerimientos y entregue debidamente integrada su documentación, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** comprobará si el proyecto no está en contraposición con los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, y solicitará del Ayuntamiento respectivo su opinión en un plazo de 15 días, sobre la conveniencia o inconveniencia del otorgamiento del permiso para el fraccionamiento, a fin de que sugiera lo que considere pertinente.

Artículo 46.- La **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, en ejercicio de sus facultades y en su calidad de secretariado técnico de la Comisión Intersecretarial Coordinadora del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, hará un estudio integral del proyecto, tomando en consideración las características de la expansión urbana, de conformidad a los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

Artículo 47.- Dentro de los 30 días siguientes al plazo al que se refiere el artículo 41 de esta Ley, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** emitirá en su dictamen preliminar, fundado y motivado especialmente en cuanto a los términos de los planes estatal y municipal de Desarrollo Urbano, el plan Directivo de Desarrollo Urbano del Centro de Población y el de Conurbación, si lo hubiere, lo que se comunicara mediante oficio al solicitante para que pueda hacerle las observaciones y objeciones que a su derecho convengan en un plazo de 8 días.

Artículo 48.- Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, si no hubiere objeciones por parte del fraccionador, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** emitirá la resolución definitiva correspondiente sobre la viabilidad de construcción del fraccionamiento.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

En caso de que el fraccionador hubiere presentado objeciones u observaciones al dictamen preliminar, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** procederá a analizarlas y desahogarlas, y posteriormente emitirá la resolución definitiva a que se refiere este artículo.

Artículo 51.- El proyecto definitivo del fraccionamiento deberá integrarse con los siguientes elementos:

I. a la V. ...

VI. ...

a. a c. ...

d).- **Nomenclatura y señalamientos horizontales y verticales que correspondan.**

e. ...

VII. a X. ...

XI. **Plano de red de servicios de paga como son el teléfono, televisión por cable, internet, entre otros.**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

XII. Calendario de obras que deberá observar el fraccionador y plazo en que deban concluirse.

XIII. Especificaciones para las diversas obras de urbanización.

XIV. Reglamento de restricciones propias del fraccionamiento.

XV. Plano de Propuesta de Conservación de Arbolado existente en el terreno y de Integración al diseño de Áreas Públicas.

XVI. Plano de Diseño de Jardines, Parques, Andadores peatonales, banquetas, Caseta de Policía, ubicación de mobiliario urbano, debiendo referir a detalles constructivos que especifiquen los materiales, formas de fijación y dimensionamiento; y

XVII. Plano de ubicación y diseño de estacionamientos públicos que por la naturaleza del proyecto se requieran en corredores o zonas de tipo comercial o de servicios urbanos, en su caso.

Artículo 52.- Conjuntamente a los elementos que forman el proyecto se deberá incluir:

I.- La aceptación del fraccionador de cumplir en el tiempo mínimo fijado por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, con la terminación de las obras de urbanización totales o de las etapas respectivas, en su caso, así como un término mínimo de un año, durante el cual, después de concluidas las obras de cada etapa o del fraccionamiento, el fraccionador queda obligado a reponer las obras que



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

presenten defectos ocultos de construcción, y

II.- ...

Artículo 53.- La elaboración del proyecto definitivo del fraccionamiento deberá realizarse por los interesados bajo la supervisión de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.

Artículo 54.- Concluido el proyecto definitivo, se presentará a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** la cual revisará si han, sido entregados todos los anexos correspondientes y estos cumplen con la normatividad establecida, requiriendo al interesado, en su caso, para que subsane las omisiones dentro de un plazo de 15 días, durante el cual no se dará trámite a la solicitud.

Artículo 55.- Una vez recibida en su totalidad la documentación respectiva, y en un plazo que no excederá de 30 días, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** emitirá la aprobación definitiva, la cual deberá:

I.- ...

II.- ...



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

III.- Enumerar las obras de urbanización y equipamiento urbano a que se sujetará el fraccionador, mismas que estarán **especificadas en los anexos** respectivos; y

IV.- Relacionar las garantías que el fraccionador **otorgue** para la realización de las obras, precisando el tiempo, monto, vigencia o en su caso, el nombre de la institución afianzadora.

Artículo 57.- La **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, turnará copia de la aprobación definitiva de fraccionamiento a la **Secretaría de Hacienda**, al Ayuntamiento respectivo, a la Dirección de Catastro, y en su caso a la Comisión Intermunicipal de Conurbación.

Artículo 60.- El fraccionador tendrá la obligación de ceder a título de donación al Municipio donde quede ubicado el fraccionamiento, las superficies destinadas para Parques, Mercados, Escuelas, **caseta de policía** u otros servicios públicos similares, de conformidad a lo expresado en la autorización, y que serán como mínimo:

I. a la V. ...

...

El área de donación que corresponda deberá conservar la vegetación existente antes de la ejecución del proyecto.

En los fraccionamientos habitacionales el fraccionador deberá edificar una caseta de policía en el área de donación, con un mínimo de cuatro metros



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

por cuatro metros y un cuarto de baño con los accesorios mínimos para su uso, ambos con energía eléctrica y agua potable.

Artículo 61.- Corresponde a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** en coordinación con los Ayuntamientos respectivos, localizar los terrenos que le deben ser donados en los términos del artículo 60, debiendo siempre, al hacer la selección, localizar aquellos que llenen las necesidades previstas de los usuarios del propio fraccionamiento o de la zona donde éste se ubique, para lo cual procurará escoger las áreas más adecuadas.

...

Artículo 62.- Salvo dictamen de ampliación de plazo emitido por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, las obras de Urbanización deberán quedar concluidas dentro de los plazos que se fijan de conformidad con lo establecido en la autorización, incurriéndose, en caso de incumplimiento, en las sanciones contenidas en la presente Ley y la aplicación de las garantías respectivas.

Artículo 63.- Será obligatorio para el fraccionador, antes de poder principiar las obras de urbanización, comparecer juntamente con los representantes legales de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** y del o los Ayuntamientos ante Notario Público, a otorgar las escrituras en las cuales se establezca:

I.- ...

II.- ...



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

III.- ...

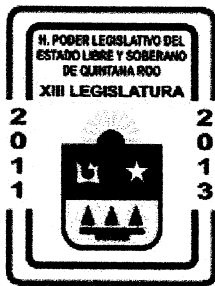
IV.- ...

V.- Quedarán obligados la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** y el fraccionador, a incluir en la escritura las limitaciones de dominio consistentes, tanto en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores a dimensiones menores que las dispuestas en esta Ley, y el proyecto definitivo, así como a las limitaciones de espacio que deben quedar libres de construcción comúnmente llamadas servidumbres a fin de que las mismas sean objeto especial de registro y surtan efectos contra terceros. Queda además obligado a incluir estas mismas limitaciones en todos los contratos de compraventa de lotes que realice con el público, y

VI.- ...

Artículo 64.- Previamente al otorgamiento de la autorización definitiva del fraccionamiento, el fraccionador deberá constituir las garantías en los siguientes términos:

I.- Para garantizar la correcta construcción de las obras en el plazo autorizado y con las especificaciones aprobadas, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contraiga en los términos de esta Ley, por un monto equivalente al 15% del valor de la obra autorizada si la garantía consistiera en fianza expedida a favor de la **Secretaría de Hacienda del Estado** por Compañía autorizada, o depósito en efectivo en la propia Secretaría de Finanzas equivalente



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

al 10% del monto de la obra autorizada; y

II.- Independientemente de la garantía anterior, si el fraccionador pretendiere efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y recepción del mismo por la autoridad respectiva bajo cualquiera de sus modalidades, deberá constituir una garantía equivalente al importe total de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, en fianza expedida a favor de la **Secretaría de Hacienda del Estado** por compañía autorizada.

Para la cancelación de las fianzas mencionadas se requerirá la autorización por escrito de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, la cual se emitirá conjuntamente con la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento que se haga en forma posterior a la recepción de las mismas por parte de las autoridades respectivas, y que expida la propia **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.

Artículo 68.- El ayuntamiento tendrá, en todo tiempo, la facultad de designar inspectores técnicos que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren de que se cumple con las especificaciones del proyecto definitivo de fraccionamiento debiendo comunicar de inmediato a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** cualquier irregularidad que note de sus visitas y las observaciones a que haya lugar.

La **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** llevará registro en protocolo que al efecto se establezca con el objeto de llevar una bitácora de obra.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Artículo 69.- Los fraccionadores observarán las indicaciones que les hagan los técnicos del Ayuntamiento, pero tendrán derecho a recurrir por escrito ante la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** por las determinaciones tomadas por aquellos, que pudieran implicar cambios al proyecto.

Artículo 70.- Cuando existan razones técnicas fundadas con vistas del desarrollo de las obras, para modificar el proyecto o las especificaciones, deberá el fraccionador ponerlo por escrito a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, a fin de que esta, previo dictamen técnico, acuerde definitivamente, mediante resolución fundada y motivada, lo conducente.

Capítulo X

De la Ejecución de las Obras

Artículo 71 bis. El proyecto definitivo podrá ejecutarse por etapas y ser recibido por la autoridad que corresponda en ese mismo orden, siempre y cuando la etapa concluida cuente con las obras mínimas de urbanización y el equipamiento urbano que le corresponda, garantizando la accesibilidad y conectividad vial a la zona urbana.

La recepción de las etapas concluidas que el desarrollador solicite no lo eximen de que si durante la construcción de etapas anexas afecta parcial o totalmente las obras de urbanización de la etapa entregada, deban ser reparadas por él mismo.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Artículo 72.- Una vez concluidas las obras el fraccionador lo comunicará por escrito a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** la cuál en un término de 15 días emitirá la resolución fundada sobre la aprobación de las mismas; en el caso de que no fuere aprobada la entrega por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores que no impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento.

...

Artículo 75.- La **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** expedirá la resolución, aprobatoria de las obras de urbanización, tan pronto estas hayan sido concluidas totalmente.

Artículo 76.- Para la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere este Capítulo será siempre oído el infractor dentro del procedimiento sumario seguido ante la propia **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, que se iniciará citándolo para darle a conocer los cargos y dándole oportunidad para que dentro del término de 15 días hábiles siguientes, por escrito, ofrezca sus pruebas y defensas dictando luego a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** resolución fundada y motivada.

Artículo 79.- Queda prohibido a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** u otras autoridades competentes, autorizar permisos de construcción aún de tipo provisional, en lotes de fraccionamientos con dimensiones menores a las estipuladas en esta Ley.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Artículo 81.- Cuando para ligar un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, con autorización expresa del Gobernador del Estado, gestionará la expropiación por causa de utilidad pública, de las superficies que se requieran, quedando el fraccionador obligado a urbanizarlas a su costa por completo y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

Artículo 82.- Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos, si estas hubiesen sido construidas previa licencia correspondiente, el Ayuntamiento lo notificará a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** a efecto de que le sean indicados al fraccionador. El fraccionador evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes y notificadas. Si causare daño o deterioro a estas obras o instalaciones, el fraccionador deberá reponerlas a satisfacción del Ayuntamiento respectivo, sin perjuicios de las sanciones a que se haga acreedor, de conformidad a las Leyes correspondientes. Para este efecto, el Ayuntamiento fijará, dada la naturaleza del daño o la urgencia de repararlo, un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas y si llegado el plazo, el fraccionador no hubiere concluido tales reparaciones, el Ayuntamiento procederá a ejecutarlas por su cuenta, comunicándola a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** y pasará a la Tesorería Municipal la relación de las erogaciones hechas para que proceda hacer el cobro al fraccionador de la liquidación correspondiente y sus recargos.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Artículo 83.- La autorización para la construcción de unidades habitacionales respecto a su ubicación, instalación y servicio, destino de áreas disponibles, espacios libres y demás características, se otorgará aplicando en lo conducente las disposiciones de esta Ley y las correspondientes de la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado**.

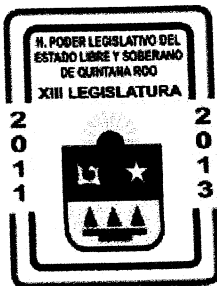
Artículo 84.- Para que el fraccionamiento inicie la promoción de venta, deberá previamente contar con la autorización de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, señalando en todos los productos publicitarios la licencia de fraccionamiento.

Artículo 85.- Para poder vender al público la propiedad o el usufructo, o transmitir el uso de lotes de los fraccionamientos, el fraccionador deberá:

I.- Previamente haber concluido totalmente las obras de urbanización, que hubieren sido aprobadas por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, así como haber hecho la publicación textual, en cualquiera de los Diarios de mayor circulación en el Estado por dos veces con intervalo de cinco días de la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y de la constancia expedida por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**; y

II.- En caso de que se pretendiese efectuar alguna operación de venta anticipada bajo cualquiera de sus modalidades, el fraccionador deberá **constituir** la garantía a que se refiere la fracción II del artículo 64 de esta Ley.

...



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

Artículo 88.- Cuando el fraccionador incurra, al realizar las obras, en violaciones graves o sustanciales al proyecto definitivo, el supervisor dará cuenta inmediata a la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** de las irregularidades descubiertas, para que esta dependencia tome las medidas del caso, que pueden ser amonestar al fraccionador, ordenar la suspensión de las obras o la destrucción de aquellas ejecutadas con violación al mencionado proyecto definitivo y, en caso de que no se corrijan las violaciones en el plazo fijado, hacer efectiva la fianza o fianzas a que se refiere esta Ley, y ejecutar directamente las reparaciones y la obra completa si fuere necesario. Para dictar la resolución que corresponda, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** deberá conceder derecho de audiencia al infractor.

Artículo 90.- Los funcionarios o empleados que violen, lo establecido en esta Ley, serán sancionados con multa equivalente de 50 a 500 días de salario mínimo **general**, la cual será impuesta por la **Secretaría de Hacienda**, y en caso de reincidencia serán suspendidos de su cargo.

Artículo 91.- Tan pronto como queden concluidas a satisfacción de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** las obras de urbanización de un fraccionamiento y estén en uso los servicios públicos relativos, la Dirección del Catastro procederá a iniciar el reavalúo especial de la zona, en los términos de la Ley de la materia.

Artículo 92.- Cualquier infracción a esta Ley no prevista en el presente capítulo, será sancionada administrativamente con multas que no sobrepasen el equivalente de los 500 días de salario mínimo regional, a juicio de la **Secretaría**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

de Desarrollo Urbano y Vivienda, y que deberán ser enteradas a la **Secretaría de Hacienda del Estado**.

Artículo 93.- Cuando los propietarios de los predios vecinos a un fraccionamiento pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de sus servicios públicos, estarán obligados a urbanizar el frente de su propiedad, a juicio de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, y a pagar a la **Secretaría de Hacienda** la cuota que esta señale, previa audiencia del propio interesado, que será fijada en función del costo de la inversión, del sostenimiento de los servicios y de la utilidad que al solicitante preste el aprovechamiento de las instalaciones.

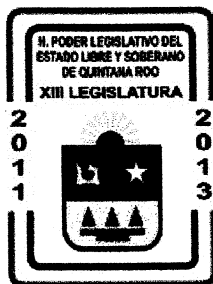
Artículo 94.- Las personas que consideren afectadas en sus intereses podrán interponer al recurso de revisión, el cual **procederá en contra del Acuerdo proveído por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda**, por:

a).- a la f).- ...

Artículo 95.- Del recurso de Revisión conocerá y resolverá el Gobierno del Estado en su calidad de superior jerárquico del titular de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**.

Artículo 96.- El procedimiento para tramitar y resolver el recurso de revisión será:

I.- Se interpondrá por el interesado que tenga acreditada su personalidad ante la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**; por sí o por su representante legal con Poder suficiente;



H. CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

XIII LEGISLATURA

II.- Se presentará ante el **Subsecretario de Desarrollo Urbano**, que será el comisionado para este procedimiento dentro del término de 15 días hábiles posteriores a aquel en que se notificó la resolución impugnada.


III.- a la VI.- ..

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan el presente Decreto.

**DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO A LOS DIECISEIS
DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2013.**


**DIP. MANUEL JESÚS
AGUILAR ORTEGA**

ATENTAMENTE


**DIP. JORGE ENRIQUE ELÍAS NAHIM
AGUILAR CHELUJA**

