

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

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL: 13 DE  
SEPTIEMBRE DE 2019.

Ley publicada en el Número Extraordinario del Periódico Oficial del Estado de  
Quinta Roo, el jueves 16 de agosto de 2018.

DECRETO NÚMERO: 194

POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE  
QUINTANA ROO; SE EXPIDE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO; SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS  
DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;  
SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 16, 24, 34 PÁRRAFO SEGUNDO Y SE  
ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 184 TER, TODOS DE LA LEY  
DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE DEL  
ESTADO DE QUINTANA ROO, SE REFORMAN LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y  
TERCERO Y SE ADICIONA UN CUARTO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 4 DE LA  
LEY DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE  
QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO SEGUNDO DE LA LEY DE  
EXPROPIACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LA HONORABLE XV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y  
SOBERANO DE QUINTANA ROO,

D E C R E T A:

ARTÍCULO PRIMERO. SE EXPIDE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE  
QUINTANA ROO, para quedar en los siguientes términos:

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

Título Primero

Disposiciones Generales

Capítulo Único

## Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

I. Establecer las disposiciones básicas e instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el Estado, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta ley, con pleno respeto a los derechos humanos y demás principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo;

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad a que se sujetará la ordenación del territorio, así como la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población en el Estado, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos y los equipamientos;

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 sus habitantes;

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población;

V. Disponer las normas conforme a las cuales se dará la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como definir los instrumentos para su gestión y administración en los centros de población, teniendo como eje vertebrador el bien común, el medio natural, el espacio público y los equipamientos;

VI. Establecer las normas conforme a las cuales se sujetará la autorización de las acciones urbanísticas, así como las demás obras de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos en el Estado;

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 sus habitantes y sus bienes, y

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de

instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física u orientación sexual, tienen derecho al disfrute de ciudades sustentables, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de buena calidad para todos, así como para promover entre los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de los demás, el medio ambiente y a las normas cívicas y de convivencia.

Artículo 3. Es obligación de la autoridad estatal y municipal promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

Artículo 4. La planeación y regulación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano, el ordenamiento del territorio y la coordinación metropolitana en el Estado, deberán considerar los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes 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 individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan 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 los propietarios 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 el ser humano y la sustentabilidad medioambiental; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

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 del ser humano 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 grupos. 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. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables; así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas, manglares y cenotes; para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones;

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 al ser humano, 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 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. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los asentamientos humanos tenderá a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, así como propiciar la sustentabilidad socio ambiental, mediante:

I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento;

II. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;

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 todos los actores del proceso de urbanización;

IV. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado;

V. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;

VI. El desarrollo sustentable de las regiones del Estado;

VII. El desarrollo planeado, participativo y congruente de los procesos de conurbación y de las zonas metropolitanas;

VIII. El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en los asentamientos humanos rurales y comunidades indígenas, respetando sus valores y usos y costumbres;

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

X. El establecimiento de áreas de suelo estratégico para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población;

XI. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos, evitando la ocupación de zonas de riesgo, natural o antrópico; promover la reubicación de población asentada en zonas de alto riesgo;

XIII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los asentamientos humanos;

XIV. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y acrecentamiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población;

XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad;

XVI. El fomento a la producción de la vivienda social;

XVII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano;

XVIII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;

XIX. La simplificación y expedites de las licencias, permisos, autorizaciones o constancias en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, construcción y vivienda;

XX. La coordinación entre los tres órdenes de gobierno, que mejore, simplifique, reduzca costos, homologue y evite duplicidad de trámites en el ámbito del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;

XXI. La instrumentación de acciones que permitan contar con centros de población seguros, mediante: la prevención en la ocupación de zonas de riesgo, natural o antrópico; la reubicación de población asentada en zonas de riesgo; la definición de polígonos de salvaguarda en torno a los equipamientos e infraestructuras que representen un riesgo para la población o para las instalaciones estratégicas de seguridad nacional. En estos perímetros, considerados como áreas de seguridad y protección o zonas de riesgo, estarán restringidos los usos del suelo, y

XXII. El rescate, desarrollo y adecuación de los espacios públicos, la infraestructura, el equipamiento y los servicios en los centros de población, para que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en la Ley para el Desarrollo e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Quintana Roo, así como de las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables en esta materia.

Artículo 6. Son de interés público y de beneficio social, todos los actos públicos tendientes a establecer provisiones, reservas, usos y destinos de suelo de las áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 7. Para los efectos de esta la ley se entenderá por:

I. Acción Urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano y cuentan con las autorizaciones correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos en la entidad;

II. AGEPRO: La Agencia de Proyectos Estratégicos del Estado de Quintana Roo;

III. Área Urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión y en la vocación del suelo y los ecosistemas presentes;

IV. Área Urbanizada: Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

V. Área de Cesión: Es la superficie de terreno que debe transmitirse a título gratuito al Municipio para destinarse a fines públicos como espacios verdes y equipamiento urbano, cuyos fines públicos deberán quedar asegurados;

VI. Asentamiento Humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

VII. Asentamientos Humanos Irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios ocupados, fraccionados, lotificados, subdivididos o construidos, sin contar con las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, o que teniendo dichas autorizaciones las obras ejecutadas no concuerden con las mismas;

VIII. Barrio: Zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;

IX. Centros de Población: Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión;

X. Conjunto Urbano: Es una modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, sujeto al régimen de propiedad individual, copropiedad, propiedad en condominio, aportaciones o administraciones fiduciarias u otras formas legales de propiedad y tenencia, como una unidad espacial de gestión integral, que no supone la construcción de vías públicas pero que, mediante obras de infraestructura, urbanización o que su edificación genere más de dieciocho unidades, predios o propiedades individuales de aprovechamiento independiente;

XI. Consejo Estatal: El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;

XII. Constancia de Compatibilidad Territorial: El documento oficial expedido por la Secretaría, en el cual se hace constar que una acción urbanística es compatible con el ordenamiento territorial y la planeación urbana y metropolitana, y que contribuye al ordenamiento territorial del Estado. También hace constar su adecuada inserción en las redes del espacio público, el equipamiento y la infraestructura, así como la factibilidad de dotar de servicios públicos y, en su caso, establece los requisitos y condiciones para evitar, disminuir o compensar los impactos territoriales negativos en su entorno;

XIII. Constancia de Uso del Suelo: El documento oficial expedido por las autoridades municipales, en el cual se consigna el uso o destino de suelo a que puede ser dedicado un área o predio en su jurisdicción territorial, así como sus obligaciones respecto al espacio público y el bien común;

XIV. Conservación: La acción tendiente a preservar el buen estado de la infraestructura, espacio público, equipamiento, vivienda, áreas verdes y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores ambientales, históricos y culturales;

XV. Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población;



XVI. Crecimiento: La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

XVII. Densificación: Acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes 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;

XVIII. Desarrollo Urbano: Proceso de planeación y regulación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, en donde se privilegia al ser humano, 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;

XIX. Desarrollo Metropolitano: Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones;

XX. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XXI. Dictamen de Impacto Territorial: Es una modalidad de la Constancia de Compatibilidad Territorial, necesario para aquellas acciones urbanísticas que por su dimensión, características o efecto en un centro de población o en las redes de infraestructura y servicios públicos, requieren de un estudio específico de impacto sobre el territorio;

XXII. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;

XXIII. 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 al ser humano y su dignidad;

XXIV. Espacio Edificable: Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

XXV. Estado: El Estado de Quintana Roo;

XXVI. Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial: Instrumento público de planeación del territorio, que a partir del reconocimiento de los ecosistemas y la aptitud del suelo, delimita las regiones y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales;

XXVII. Estudio de Impacto Territorial: Documento necesario para la obtención del Dictamen en la materia, en que se exponen y evalúan la magnitud de impactos o alteraciones que cause o pueda causar una acción urbanística, pública o privada, contempladas en esta ley, que por su ubicación, funcionamiento, complejidad o magnitud afecte a la infraestructura, a los servicios públicos del área; el espacio, la imagen y paisaje urbanos o la estructura socioeconómica; signifique un riesgo para la vida, la salud o los bienes de la comunidad, implique su desplazamiento o expulsión paulatina; o, determine una afectación para el patrimonio cultural del centro de población; incluyendo las condiciones y medidas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos sobre el desarrollo urbano;

XXVIII. Fraccionamiento: Modalidad en la ejecución de una acción urbanística que tiene por objeto el uso o aprovechamiento de un área o predio, y que consiste en una división de predios en lotes o fracciones, que implique la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y vialidades, así como la previsión de equipamientos y espacio público;

XXIX. Fundación: La acción de establecer un nuevo centro de población;

XXX. Gestión Integral de Riesgos: El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción;

XXXI. Imagen Urbana: El conjunto de elementos naturales, contruidos 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 sus moradores;

XXXII. Infraestructura: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos, incluyendo los espacios

públicos, los elementos para la movilidad de las personas y las relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

XXXIII. Licencia de Uso o Destino de Suelo: El documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, identificando sus normas técnicas complementarias y en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables;

XXXIV. Límite de Centro de Población: Polígono que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

XXXV. Mejoramiento: La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;

XXXVI. Movilidad: Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma;

XXXVII. Ordenamiento Territorial: Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;

XXXVIII. Parcelación: Al acto por el cual se fracciona, segrega o divide un predio rural, cualquiera que sea su régimen de tenencia, para constituir unidades o parcelas independientes;

XXXIX. Patrimonio Natural y Cultural: Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;

XL. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable: Es el conjunto de estudios, políticas, instrumentos, normas técnicas y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el ordenamiento ecológico en el Estado, en donde se prioriza al ser humano, 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;

XLII. Polígonos de Salvaguarda: Son aquellas áreas que pueden ser afectadas por actividades riesgosas, y en general aquellas que por su importancia tengan como finalidad la protección y seguridad de la población, sus bienes y el ambiente;

XLIII. Polígonos de Actuación: Son aquellas áreas para el desarrollo o aprovechamiento de inmuebles declaradas por los municipios, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, así como para un adecuado reparto de cargas y beneficios resultantes ajustándose a las determinaciones de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

XLIV. Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano: Son los instrumentos de ordenamiento ecológico y de planeación del desarrollo urbano municipal, que incluye la regulación al uso y aprovechamiento del territorio municipal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XLV. Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XLVI. 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 sus propietarios y las autoridades municipales;

XLVII. Registro Público: El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo;

XLVIII. Regularización Territorial: La acción integrada de las autoridades tendiente a:

a) Otorgar las autorizaciones urbanísticas para un asentamiento humano irregular, si ello procede, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los responsables;

b) Promover y resolver la legitimación de la posesión y la propiedad de la tierra, en aquellos casos que proceda;

c) La obtención y regularización de escrituras públicas o títulos de propiedad a favor de poseedores legítimos, ubicados en asentamientos regulares, y

d) Promover el mejoramiento integral de los asentamientos humanos.

XLIX. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

XLIX. Resiliencia: Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;

L. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable;

LI. SEDETUR: La Secretaría de Turismo;

LII. SEMA: La Secretaría de Ecología y Medio Ambiente;

LIII. Servicios Urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

LIV. Sistemas Urbano Rurales: Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

LV. Subdivisión: La partición de un terreno en varias fracciones, que por lo general no requiera del trazo de una o más vías públicas en los términos de esta ley;

LVI. Unidad de Medida y Actualización (UMA): La referencia económica emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, que se utiliza para determinar la cuantía en pesos, del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores;

LVII. Usos del suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;

LVIII. Verificación de Congruencia: Es el estudio y resolución expedida por la Secretaría donde se establecen los elementos y condiciones para asegurar la concordancia y armonía de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, así como de zonas metropolitanas y conurbadas vigentes;

LIX. Zona Metropolitana: Centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal o nacional;

LX. Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran un territorio municipal, comprendiendo aquellas de preservación ecológica y del medio rural, con características no urbanizables; así como aquellas ocupadas por los centros de población o los asentamientos humanos, incluyendo sus aprovechamientos predominantes, espacios públicos, infraestructuras y equipamientos estratégicos, las reservas de usos y destinos de suelo, así como la clasificación de las áreas de crecimiento, conservación y mejoramiento;

LXI. Zonificación Secundaria: La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados en un espacio edificable y no edificable, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, otros parámetros, criterios ecológicos y normas técnicas, tales como alturas máximas y alineamientos;

LXII. Zonificación Incluyente: Instrumento que permite dar flexibilidad a los usos del suelo y transparencia financiera a la gestión urbana, mediante el cual, los ciudadanos puedan 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, y

LXIII. Zona de Riesgo: Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

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 Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo y el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

## Título Segundo

### De Las Autoridades

#### Capítulo Único

##### De las Autoridades Estatales y Municipales

Artículo 9. La aplicación de esta ley corresponde a los gobiernos del Estado y de los municipios en el ámbito de su competencia, así como a través de los mecanismos de coordinación que se generen.

Artículo 10. Son autoridades en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado:

I. El Poder Ejecutivo del Estado;

II. La Secretaría, y

III. Los Municipios.

Artículo 11. Corresponden al Poder Ejecutivo del Estado las siguientes atribuciones:

I. Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, reservas territoriales, vivienda y asentamientos humanos;

II. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Aprobar y administrar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;

IV. Celebrar convenios con la federación, con otras entidades federativas y con los Municipios, para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la entidad;

V. Participar, en coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los programas de zonas metropolitanas y áreas conurbadas de su territorio;

VI. Participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de esta ley y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

VII. Formular y conducir la política estatal del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial del Estado;

VIII. Promover y desarrollar mecanismos de financiamiento para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y metropolitano;

IX. Promover acciones y financiamiento para la dotación de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, elementos para la movilidad y servicios urbanos, la seguridad de la población que se ubique en los polígonos de salvaguarda

determinados por los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como en la protección del patrimonio cultural inmueble y del equilibrio ecológico, la sustentabilidad del territorio y de los centros de población;

X. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado;

XI. Proponer a la Legislatura del Estado, acompañado de los estudios técnicos correspondientes, la fundación de Centros de Población, y

XII. Promover la participación social en las materias a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 12. La Secretaría, además de las atribuciones que le asigna la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, tendrá las siguientes:

I. Formular, modificar, actualizar y evaluar la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, así como sus actualizaciones, en coordinación con SEMA y la SEDETUR y someterlo a la consideración del Titular del Ejecutivo;

II. Participar de manera conjunta con los municipios, en la ordenación y regulación de centros de población, ubicados en el territorio de la entidad, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación o zona metropolitana;

III. Apoyar y participar, en coordinación con los Municipios involucrados, en la ejecución de los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas y con la participación de los sectores social y privado;

IV. Promover, en coordinación con SEMA, las políticas y estrategias de ordenamiento territorial, ecológico 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. Promover la participación social para la observancia y regulación del crecimiento de los centros de población;

VI. En coordinación con SEMA, 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;

VII. Otorgar o negar las constancias de compatibilidad territorial y, en su caso, resolver sobre los dictámenes de impacto territorial de los estudios que se sometan a su consideración, conforme esta ley y demás disposiciones aplicables;



VIII. Prever las necesidades de suelo y reservas territoriales para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y regular, en coordinación con los gobiernos, federal y municipales, así como con los sectores social y privado, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

IX. Intervenir en los procesos de regularización territorial, en los términos de esta ley y de conformidad con los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

X. Gestionar y, en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Estado, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de crecimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 132 de esta ley;

XI. Promover, en coordinación con SEMA, 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;

XII. Vigilar el cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en la entidad, y de los convenios y acuerdos que suscriba el Titular del Ejecutivo con los sectores público, social y privado, en materia de desarrollo urbano, así como determinar, en su caso, las medidas correctivas procedentes;

XIII. Verificar y asegurarse de la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y su inscripción en el Registro Público, de los instrumentos de planeación a que alude el artículo 31 de esta ley;

XIV. Asesorar a los Municipios en la elaboración y asistir en la ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, la gestión de recursos y en la capacitación técnica de su personal;

XV. Coordinar las acciones que convenga el Titular del Ejecutivo con los gobiernos federal y municipales para el ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas;

XVI. Promover, apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, regional y metropolitano, así como promover ante las autoridades correspondientes la adecuación de los programas educativos, en todos los niveles, para fomentar una cultura de los derechos y valores urbanos;

XVII. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en la materia, así como la adecuada

operación y simplificación de trámites y procedimientos, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

XVIII. Apoyar a los Municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de las leyes aplicables;

XIX. Promover la construcción de obras de infraestructura, urbanización y equipamiento, así como la implementación prioritaria de acciones sobre el espacio público y la movilidad, para el desarrollo urbano, regional y metropolitano en coordinación con los gobiernos federal y municipales y la participación de los sectores social y privado;

XX. Promover la creación y funcionamiento de Institutos de Planeación, Observatorios, Consejos Participativos y otras estructuras institucionales y ciudadanas que se requieran;

XXI. Proponer criterios y acciones para la regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos, en coordinación con los Municipios y en su caso, con la federación;

XXII. Coordinarse con el gobierno federal, con SEMA y los municipios, así como con los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial y la prevención de riesgos en los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

XXIII. Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y en los términos de la legislación aplicable;

XXIV. Informar y difundir permanentemente sobre el contenido, la aplicación y la evaluación de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

XXV. Emitir, en su caso, el Dictamen de Verificación de Congruencia, sobre los reglamentos en materia de construcción e imagen urbana, así como de los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, como requisito previo para solicitar su inscripción en el Registro Público;

XXVI. En coordinación con las autoridades municipales y SEMA, homologar en todos los municipios los perfiles profesionales para los peritos responsables de obra y corresponsables, así como peritos ambientales, en sus diferentes especialidades;

XXVII. Promover la capacitación de los peritos y servidores públicos involucrados en la gestión urbanística en el Estado;

XXVIII. Resolver los recursos de su competencia;

XXIX. Inspeccionar, vigilar y verificar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales de su competencia, y

XXX. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas de acuerdo con su competencia, a los infractores de las disposiciones jurídicas, en los términos de esta ley.

Artículo 13. Corresponde a los Municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población, en los términos previstos en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y en los demás que de éstos deriven;

III. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del Municipio;

IV. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas aplicables a las materias de su competencia, conforme a esta ley y otras disposiciones jurídicas;

V. Proponer a la Legislatura del Estado, acompañado de los estudios técnicos correspondientes, la fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación, los reglamentos e instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, estos últimos previo Dictamen de Verificación de Congruencia emitido por la Secretaría, así como para su inscripción en el Registro Público;

VII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población; su conservación, mejoramiento y crecimiento; así como para la prestación y administración de servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura, urbanización, espacio público, movilidad y equipamiento urbano;

VIII. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta ley;

IX. Celebrar convenios de asociación con el Gobierno del Estado y otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

X. Celebrar con la Federación, el Gobierno del Estado, con otros Municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

XI. Instalar los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;

XII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y en la legislación aplicable;

XIII. Otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos para realizar fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada situados en el Municipio, con estricto apego a este ordenamiento, los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y demás normas aplicables; sin menoscabo de las atribuciones que esta ley le confiere al Gobierno del Estado;

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

XV. Autorizar conforme a lo previsto en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, la ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento;

XVI. Promover y coadyuvar en la ejecución de los programas y acciones de vivienda que lleven a cabo las instituciones públicas responsables;

XVII. Intervenir en los procesos de regularización territorial, en los términos de este ordenamiento y de conformidad con los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

XVIII. Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y habitacional, de conformidad con las disposiciones

jurídicas aplicables; así como promover los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XIX. Gestionar y, en su caso, ejercer el derecho de preferencia que corresponde al Municipio, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de crecimiento señaladas en los programas municipales, en términos del artículo 132 de esta ley;

XX. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antrópicos;

XXI. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas de su competencia, en los términos de la legislación ambiental;

XXII. Formular y ejecutar acciones de creación, promoción y protección a los espacios públicos;

XXIII. Informar y difundir semestralmente a la ciudadanía sobre la aplicación, seguimiento y ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

XXIV. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas identificadas como áreas no urbanizables, por las disposiciones contenidas en leyes de carácter federal y estatal;

XXV. Establecer y promover mecanismos de participación ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, de conformidad con lo dispuesto por esta ley;

XXVI. Vigilar el cumplimiento de este ordenamiento, así como imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores 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. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados;

XXVIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda, y

XXIX. Las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 14. Los Municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Artículo 15. Los Municipios podrán optar por constituir Institutos Municipales de Planeación, como organismos públicos descentralizados, para la planeación integral del territorio municipal.

Los Institutos Municipales de Planeación, podrán asumir las siguientes funciones:

I. Elaborar las propuestas de programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

II. Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipal;

III. Elaborar los estudios técnicos y fungir como órgano de consulta en materia de desarrollo urbano;

IV. Dar su opinión técnica sobre programas y proyectos que le presenten las autoridades de otros ámbitos de gobierno;

V. Opinar sobre los programas y proyectos de acciones, obras y servicios en las siguientes materias de interés municipal: planeación económica y social; movilidad; equilibrio ecológico y la protección del ambiente; espacio público y equipamiento urbano; desarrollo agropecuario; reservas territoriales y vivienda;

VI. Integrar, priorizar y proponer al Ayuntamiento, los proyectos estratégicos de desarrollo urbano de interés municipal y del bien común;

VII. Aportar los elementos técnicos para la elaboración de la propuesta de presupuesto de inversión para el desarrollo urbano del Municipio y opinar sobre la correspondiente al desarrollo municipal;

VIII. Promover y participar en la integración del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y su sistema de información geográfica e indicadores de desarrollo, y

IX. Las demás funciones que determinen los Ayuntamientos.

Los reglamentos y demás disposiciones municipales establecerán las normas y lineamientos particulares para la integración, operación y funcionamiento de los Institutos Municipales de Planeación.

Artículo 16. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales, de acuerdo a sus competencias y a las disposiciones jurídicas que los rigen, coadyuvarán con la Secretaría y autoridades municipales en la aplicación de esta ley y de los programas que se establecen en la misma.

## Título Tercero

### De la Participación Social y Ciudadana

#### Capítulo Primero

##### Disposiciones Generales

Artículo 17. El Estado y los Municipios promoverán la participación social y ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano.

Artículo 18. La participación social y ciudadana se dará en las materias siguientes:

I. La formulación, seguimiento y evaluación de los programas a que se refiere esta ley;

II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, movilidad y prestación de servicios urbanos, de carácter público;

III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;

V. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio;

VI. La preservación del ambiente en los centros de población;

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población, y

VIII. La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos.

## Capítulo Segundo

### De los Derechos y Obligaciones de los Ciudadanos

Artículo 19. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento en los centros de población.

Las autoridades de gobierno tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación correspondiente aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Por su parte, es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios electrónicos y físicos la información relativa a los instrumentos de planeación y desarrollo urbano mencionados en el artículo 31 de esta ley, así como los datos relativos a las autorizaciones, inversiones y proyectos en la materia, resguardando en su caso los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

Artículo 20. Las autoridades estatales y municipales de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información, en medios físicos y electrónicos, relacionados con las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas en que intervengan, en su caso, salvaguardando los datos personales que procedan.

Artículo 21. La participación social en el proceso de planeación de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio es un derecho y una obligación ciudadana, puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través de los Consejos Consultivos.

Los ciudadanos tienen el derecho de reunirse y organizarse para la representación y defensa de sus intereses en las formas lícitas que la ley establece.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos constitucionales, la denuncia pública a que se refiere el artículo 23 de esta ley y la intervención, consulta y opinión en los procesos de planeación urbana.

Artículo 22. El Estado y los Municipios promoverán la participación social y ciudadana en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, a través de los órganos de participación y colaboración estatal y municipal, así como de las organizaciones sociales, para lo cual:



I. Convocarán a representantes de los sectores social y privado para que manifiesten su opinión y propuestas en materia de planeación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

II. Celebrarán convenios de concertación con los sectores a que se refiere la fracción anterior, para promover el desarrollo urbano del Estado;

III. Promoverán la participación responsable e informada de los diversos medios de comunicación masiva en la difusión, información y promoción de acciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

IV. Podrán solicitar la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano, a fin de enriquecer los instrumentos a que se refiere esta ley;

V. Promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma de organización prevista por la ley, y

VI. Diseñarán programas de promoción y participación conjunta con los colegios de profesionistas, cámaras y asociaciones de profesionistas en el estado que tengan relación con el desarrollo urbano.

Artículo 23. Cuando se estén realizando actos u omisiones que contravengan esta ley, sus reglamentos, o los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, cualquier ciudadano podrá denunciarlo ante la autoridad estatal o municipal competente.

### Capítulo Tercero

#### De los Órganos de Participación Social y Ciudadana

Artículo 24. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial, el Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

II. Los Consejos Metropolitanos y de Conurbaciones.

III. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

Artículo 25. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, es un órgano de consulta y participación de los sectores y grupos 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.

El Consejo Estatal sesionará de manera ordinaria una vez cada seis meses y de manera extraordinaria cuando resulte necesario a convocatoria hecha por su Presidente.

Artículo 26. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano se integrará por:

I. Una Presidencia, que será rotativa, que recaerá en los titulares de la Secretaría y SEMA;

II. Dos Vicepresidentes, que serán los titulares de SEMA o en su caso la Secretaría y de AGEPRO;

III. Un Secretario Técnico, que será designado por el Presidente del Consejo Estatal;

IV. Los Ayuntamientos, que estarán representados por el Presidente Municipal o por el titular de la dependencia municipal relacionada con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;

V. Un Secretario de Actas y Acuerdos, que será designado por el Presidente;

VI. Los Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de cuarenta y ocho, entre los que se incluirá un 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, prestadores de servicios inmobiliarios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio del 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 miembros 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 representantes ciudadanos en la composición del mismo en relación al número de representantes del Gobierno del Estado. El Consejo

Estatal deberá convocarse cuando así lo determine el Pleno, el Presidente o a solicitud de una tercera parte de sus miembros.

Las resoluciones del Consejo Estatal se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad.

Cada Presidencia durará en su encargo dos años.

Las ausencias del Presidente del Consejo Estatal serán suplidas por el titular de SEMA o de la Secretaría, según sea el caso, o en ausencia de ambos, por el titular de la AGEPRO.

El desempeño de los cargos a que se refiere este artículo, será de carácter honorífico.

Artículo 27. El Consejo Estatal, tendrá las siguientes funciones:

I. Opinar y emitir recomendaciones sobre el proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda a que se refiere esta ley y la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo;

II. Emitir recomendaciones sobre las obras de infraestructura, urbanización, espacio público, movilidad y equipamiento urbano;

III. Proponer la integración de comités especiales o de los grupos técnicos 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. Promover la capacitación técnica sobre ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano;

V. Analizar las proposiciones que le formule la comunidad respecto de materias o acciones concernientes al ordenamiento territorial, ecológico y el desarrollo urbano y hacerlas llegar, con su opinión, a las autoridades competentes;

VI. Promover la difusión entre la comunidad de temas e información relativos al ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano del Estado, y

VII. Las demás que le señalen esta ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Será responsabilidad de la Secretaría proveer de información oportuna y veraz a los consejos para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones de los consejos estatales serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónico.

Artículo 28. Los Municipios del Estado deberán contar con un órgano de opinión y consulta en materia de planeación y desarrollo urbano denominado Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

Artículo 29. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano se integrarán por:

I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal que corresponda;

II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la dependencia del Ayuntamiento a cargo de las funciones relacionadas con el desarrollo urbano;

III. Un Secretario de Actas y Acuerdos, que será designado por el Presidente, y

IV. Los Vocales, que no serán menos de diez y un máximo de veinticinco, entre en lo que se incluirá un representante de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal relacionadas con el desarrollo urbano, ecología y ordenamiento territorial; y, no más de un representante de los colegios de profesionistas municipales, cámaras empresariales, prestadores de servicios inmobiliarios, asociaciones y organizaciones de los sectores social y privado que, a juicio del Presidente, deban integrarse en virtud de que sus actividades incidan en el desarrollo urbano, ecológico y ordenamiento territorial o se vinculen con éstos.

Adicionalmente podrán solicitar su inclusión como miembros de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, 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 representantes ciudadanos en la composición del mismo.

Los consejeros que integran los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico 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 considerados servidores públicos. Las ausencias del Presidente, serán suplidas por el titular de la dependencia del Ayuntamiento a cargo de las funciones de planeación urbana.

Sesionarán previa convocatoria del Presidente cuando menos una vez cada cuatro meses, efectuando como mínimo tres sesiones ordinarias al año y las extraordinarias que sean necesarias, cuando así lo solicite el Presidente o una tercera parte de sus miembros.

Sus resoluciones se tomarán por mayoría simple, y en caso de empate quien presida la sesión tendrá voto de calidad.

Artículo 30. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano tendrán las siguientes funciones:

I. Opinar, emitir recomendaciones y coadyuvar en los procesos de consulta convocados a fin de elaborar, evaluar, modificar y actualizar los programas y acciones que se deriven del ordenamiento territorial en el Municipio, incluyendo aquellas relativas a proyectos de movilidad, preservación ecológica, remodelación urbana, mejoramiento de barrios y rescate y revitalización del espacio público;

II. Promover la participación ciudadana en la formulación, actualización y seguimiento de los instrumentos de planeación de las distintas localidades del Municipio, incluyendo el mejoramiento de barrios y colonias, así como el rescate, ampliación y conservación del espacio público;

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 presenten sus habitantes;

IV. Proponer programas permanentes de información y difusión de los aspectos vinculados con las acciones que se deriven de los instrumentos de planeación que afecten al Municipio;

V. Promover e impulsar la capacitación técnica de los servidores públicos municipales en materia de desarrollo urbano y la adecuada aplicación de sus normas;

VI. Integrar el Consejo Técnico Asesor, para coadyuvar en el análisis y emisión de opinión calificada del proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano a que se refiere esta ley y la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo;

VII. Solicitar la opinión de las instituciones académicas y de profesionistas en las diversas materias que inciden en el desarrollo urbano y ecológico municipal, con el propósito de enriquecer sus planteamientos y propuestas;

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 peritos en las materias objeto de esta ley;

IX. Proponer los proyectos de inversión de obra pública municipal y las medidas que se estimen convenientes para el mejor aprovechamiento y aplicación de los recursos destinados al ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, el

espacio público y la movilidad, así como para la adecuada prestación de los servicios públicos municipales, de igual manera analizar y opinar sobre los que se sometan a su consideración, y

X. Promover todas las acciones necesarias para el mejor cumplimiento de sus atribuciones en la promoción del ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, conforme a esta ley y demás disposiciones aplicables.

## Título Cuarto

### Del Ordenamiento Territorial, Ecológico y la Planeación del Desarrollo Urbano

#### Capítulo Primero

#### Del Ordenamiento Territorial, Ecológico y la Planeación del Desarrollo Urbano

Artículo 31. El ordenamiento territorial, ecológico y la planeación y regulación de los asentamientos humanos en la entidad, se llevará a cabo a través de:

- I. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial;
- II. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Los Programas de Zonas Metropolitanas y Áreas conurbadas, en su caso;
- IV. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;
- V. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;
- VI. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y
- VII. Los Esquemas Simplificados de Planeación del Desarrollo Urbano y de Centros de Servicios Rurales.

Los programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en este ordenamiento, y estarán a consulta, deliberación y opinión del público en las dependencias que los formulen o apliquen.

Todos los actos de aprobación de los instrumentos de planeación a que se refiere este artículo, deberán explicitar los fundamentos y motivos legales, que con base en este y otros ordenamientos legales, les den origen y los justifiquen.

Son de exclusiva competencia municipal los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones IV a VII de este artículo.

Es obligación de los Municipios formular, consultar, promover y aprobar el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, que regule el territorio y los asentamientos humanos en sus jurisdicciones. Será optativo, según la dinámica, dimensión y complejidad del desarrollo urbano que presenten sus distintos centros de población o zonas de crecimiento, la promoción de los otros instrumentos de planeación municipal que establece el presente artículo.

Artículo 32. Los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo anterior deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico señalado en el mismo. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Los programas a que se refiere el artículo 31, previamente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y su inscripción en el Registro Público, deberán contar con el Dictamen de Verificación de Congruencia, que para tal efecto emita la Secretaría, en los términos de esta ley.

Artículo 33. Los instrumentos de planeación que establece el artículo 31 de esta ley, deberán considerar y compatibilizar los criterios en materia de regulación ambiental de los asentamientos humanos establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, las áreas naturales protegidas y en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

También deberán considerar las políticas y programas de cambio climático, así como el otorgar facilidades urbanísticas y arquitectónicas con perspectiva de género y considerar las necesidades de las personas con discapacidad y los criterios de accesibilidad universal, debiendo estructurar su composición a partir del espacio público, los equipamientos urbanos y la movilidad, privilegiando el bien común y la dignidad del ser humano; la promoción de la cultura socio-ambiental, que permita a la comunidad insertarse respetuosamente en su entorno, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad, resiliencia y una mejor calidad de vida.

## Capítulo Segundo

## De la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial de Quintana Roo

Artículo 34. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, en congruencia con la Estrategia Nacional de la materia, configura la dimensión espacial del desarrollo del Estado en el mediano y largo plazos; establecerá el marco básico de referencia y acción territorial con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo, los programas sectoriales y regionales, y promoverá la utilización racional del territorio y el desarrollo equilibrado de la entidad y privilegiando el bien común y el culto a la vida.

La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial deberá:

I. Identificar los sistemas urbano rurales y la regionalización que estructuran funcionalmente al Estado; asimismo, orientará la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas para impulsar el desarrollo económico y reducir las disparidades regionales;

II. A partir de un análisis estratégico, en el que se incluya a los Municipios, plantear medidas para el desarrollo sustentable de las regiones del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre el medio urbano y rural, así como de los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

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 los habitantes y sus comunidades, y

IV. Plantear y establecer junto a los Municipios los mecanismos para su implementación, articulación intersectorial y evaluación.

Artículo 35. La Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial tendrá una visión con un horizonte a veinte años del desarrollo en la entidad, podrá ser revisada o, en su caso, actualizada cuando ocurran cambios profundos que puedan afectar la estructura territorial del Estado. Su elaboración y modificación seguirán el proceso siguiente:

I. La Secretaría, en coordinación con SEMA y SEDETUR, formulará la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial y la pondrá a consideración del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;

II. El Presidente del Consejo Estatal convocará a sesiones plenarios, 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. El proyecto de Estrategia será puesto a consulta de los Municipios y de la ciudadanía en general, a través de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, así como del H. Congreso del Estado, para recibir sus opiniones, y

IV. Una vez aprobada la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial por el Ejecutivo del Estado y publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal ajustarán sus procesos de planeación en la materia, a lo establecido en dicha Estrategia.

### Capítulo Tercero

#### Del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable

Artículo 36. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable contendrá:

I. Marco de referencia en el contexto del Plan Nacional de Desarrollo, del Plan Estatal de Desarrollo, de los programas nacionales de la materia y de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, así como de otros programas expedidos por los gobiernos federal y estatal cuando sean aplicables;

II. Las conclusiones del diagnóstico;

III. Las políticas y estrategias de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano sustentable de las regiones, zonas metropolitanas y Municipios del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas, la dignidad del ser humano, 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. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos prioritarios planteados, así como los mecanismos de control y evaluación correspondientes.

Artículo 37. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable será formulado por la Secretaría y SEMA, a partir de las opiniones vertidas en:

I. Los foros públicos de consulta social y ciudadana, para efecto de recoger sus inquietudes y demandas;

- II. Los estudios e investigaciones sobre la materia;
- III. Las propuestas y observaciones que hagan las dependencias y entidades públicas de los tres órdenes de gobierno;
- IV. Las recomendaciones del Consejo Estatal;
- V. Las propuestas que formulen los Municipios; y
- VI. La evaluación que se realice del mismo programa.

Artículo 38. La participación social y ciudadana para formular o modificar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, se realizará conforme a las siguientes bases:

- I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano dará aviso público del inicio del proceso de planeación y pondrá a consideración social y ciudadana el proyecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, difundiéndolo ampliamente;
- 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 los distintos grupos relacionados con la materia, que integran la comunidad;
- III. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán enviados por el Consejo Estatal a la Secretaría y SEMA, quienes darán respuestas a dichos planteamientos;
- 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 los interesados en las oficinas de la Secretaría y de SEMA, 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 al Titular del Ejecutivo para su aprobación, publicación, registro y difusión.

Artículo 39. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación.

Sus modificaciones se realizarán con las mismas formalidades previstas para su aprobación.

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable establecerá mecanismos de concurrencia, coordinación y concertación entre los diversos órdenes de gobierno y los sectores social y privado, en el cumplimiento de los objetivos, estrategias y prioridades de la política nacional de desarrollo social.

Una vez aprobado, deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y registrado en el Registro Público. Igualmente deberá difundirse a través de los medios que permitan el mayor conocimiento social y ciudadano.

## Capítulo Cuarto

### De los Programas de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas

Artículo 40. Los criterios para la definición y delimitación de las zonas metropolitanas y áreas conurbadas se apegarán a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado y en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable.

En todo caso, las zonas metropolitanas deberán cumplir con los lineamientos, criterios y disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 41. La planeación y gestión de las zonas metropolitanas se efectuará a través de las siguientes instancias:

I. Un mecanismo de coordinación de autoridades, denominado Comisión de Ordenamiento Metropolitano, que se integrará por los titulares de la Secretaría, SEMA y SEDETUR y, los Presidentes 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 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. Una instancia técnica, a cargo del Gobierno del Estado y los Municipios involucrados, que puede tener características de Secretariado Técnico o Instituto de Planeación Metropolitana, según convengan, y

IV. Los mecanismos de operación y financiamiento que acuerden el Gobierno del Estado y los Municipios involucrados, para la ejecución de las obras o prestación de los servicios públicos en la zona metropolitana de que se trate.

Las instancias de coordinación gubernamental para el desarrollo de las zonas metropolitanas, tendrán carácter permanente y se sujetarán a los acuerdos gubernamentales de la materia y al reglamento interior que expidan.

Artículo 42. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano, tendrá como propósito:

I. Promover la aprobación, publicación y registro de los programas de las zonas metropolitanas de que se trate, por parte de cada una de las autoridades competentes involucradas;

II. Crear y administrar el sistema de información geográfica e indicadores de desempeño, impacto y cumplimiento de la gestión pública en esta materia;

III. Aprobar la agenda metropolitana y sus prioridades, y

IV. Expedir sus reglas de operación y funcionamiento.

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

I. Proponer a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano la agenda en las zonas metropolitanas, así como sus prioridades;

II. Opinar sobre las propuestas de programas de zonas metropolitanas y los proyectos financiados con fondos públicos, así como sobre las directrices generales de la agenda;

III. Fomentar la participación ciudadana, de instituciones académicas, cámaras y colegios de profesionistas en el proceso de planeación; así como generar instancias de apoyo a la evaluación y monitoreo de las políticas públicas urbanas como los observatorios urbanos participativos;

IV. Efectuar el proceso de consulta pública para la elaboración de los programas de zonas metropolitanas o sus modificaciones;

V. Aportar propuestas en el proceso de formulación de los programas y proyectos metropolitanos;

VI. Promover, en coordinación con las autoridades competentes, la elaboración o actualización del atlas de riesgo de la zona metropolitana;

VII. Proponer mecanismos de coordinación con el gobierno federal, así como con los gobiernos estatal y municipales que integran la zona metropolitana, así como de concertación con las organizaciones de la sociedad, para que participen en el proceso de formulación, ejecución, evaluación y seguimiento de los programas metropolitanos y de desarrollo urbano;

VIII. Apoyar al gobierno estatal y a los municipios en la elaboración de los proyectos de inversión, obras y servicios para la zona metropolitana o correspondiente;

IX. Dar seguimiento y evaluar los resultados e impactos de los programas y demás instrumentos de planeación de la zona metropolitana;

X. Apoyar a la instancia de coordinación de autoridades en la definición y actualización de los criterios para asignar prioridades y prelación a las propuestas y proyectos de acciones, obras o servicios para el desarrollo de las zonas metropolitanas, y

XI. Expedir su reglamento interno.

El desempeño de los cargos en el Consejo Consultivo Metropolitano será honorífico.

Artículo 44. Los programas de zonas metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

I. Congruencia con la Estrategia Nacional y Estatal de Ordenamiento Territorial y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;

II. Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo;

III. La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarias, que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ecológico y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, como el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural;

IV. La delimitación de la zona metropolitana con los espacios de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazo, así como las zonas de preservación ecológica y las áreas naturales protegidas, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad, y

V. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

Adicionalmente, los Municipios podrán formular y aprobar programas parciales que establecerán el diagnóstico, los objetivos y las estrategias gubernamentales para los diferentes temas o materias, priorizando los temas de interés metropolitano establecidos en esta ley.

Artículo 45. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los programas de zonas metropolitanas será el siguiente:

I. La Secretaría con el acuerdo de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, procederá a elaborar el Proyecto del Programa de la Zona Metropolitana de que se trate, cumpliendo para ello con los procedimientos y pasos establecidos en esta ley para la formulación de los programas municipales contenidas (sic) en el Capítulo Octavo de este Título;

II. Durante este proceso, la Secretaría, a través del Consejo Consultivo Metropolitano y de las instancias que se establezcan por este Órgano, deberá de mantener una comunicación con los Municipios involucrados y la ciudadanía, para garantizar que sus opiniones sean valoradas adecuadamente en el proceso de formulación del programa;

III. Una vez elaborada la versión final del programa, será entregado a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, para su revisión, dictamen y aprobación, y

IV. Una vez aprobado por la Comisión de Ordenamiento Metropolitano, se procederá a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, a su inscripción en el Registro Público y a su difusión en la zona metropolitana de que se trate.

Una vez aprobados los Programas de las Zonas Metropolitanas o Conurbaciones, los Municipios tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus programas municipales involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el Programa de la Zona Metropolitana o Conurbación correspondiente.

Artículo 46. Se definen como materias de interés metropolitano, las siguientes:

I. La dignificación del ser humano y la comunidad mediante la planeación y ordenamiento del territorio metropolitano;

II. La infraestructura metropolitana y movilidad;

III. La densificación, mejoramiento y consolidación urbana y uso eficiente del territorio, con espacios públicos seguros, inclusivos y con perspectiva de género;

IV. El suelo, la vivienda social y las reservas territoriales, así como la adecuada dotación de destinos del suelo;

V. El espacio público y el sistema natural, como ejes compositivos, estructuradores del territorio metropolitano que promuevan y posibiliten un entorno humano, seguro, saludable, vivible y sustentable;

VI. El equipamiento regional o metropolitano;

VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire, del suelo, la protección de la atmósfera y la biodiversidad, así como la conservación de las áreas que cumplen servicios ambientales;

VIII. La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales;

IX. La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los de manejo especial;

X. La prevención de riesgos, la atención a contingencias, la definición de polígonos de salvaguarda de instalaciones peligrosas o de seguridad pública y la protección civil;

XI. La seguridad pública, y

XII. Otras materias que, a propuesta de las instancias de coordinación metropolitana, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

Artículo 47. Los instrumentos de gestión para el desarrollo metropolitano buscarán dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

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 al ser humano y sus espacios;

II. Avanzar hacia una estructura física ordenada, densa y sustentable en las zonas metropolitanas, con preponderancia del sistema natural y el espacio público como ejes compositivos vertebradoras y del paisaje, así como a mejorar la infraestructura y equipamiento común;

III. La provisión de los servicios públicos con enfoque metropolitano;

IV. Facilitar la infraestructura vial y la movilidad de las personas a partir del transporte público y el no motorizado;

V. Desarrollar la infraestructura productiva;

VI. El manejo integral y sustentable de los recursos hídricos, incluyendo la captación, distribución, saneamiento y disposición del agua;

VII. Reducir los riesgos que provocan los fenómenos naturales y antrópicos;

VIII. El manejo sustentable e integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial;

IX. El Manejo de contaminantes atmosféricos en las zonas metropolitanas, y

X. Promover la integración medioambiental sustentable del territorio y el paisaje, y coadyuvar a la conservación de las áreas naturales y atención a las zonas de riesgo, procurando un sistema de corredores biológicos y de preservación ecológica.

Artículo 48. La ejecución de las obras y prestación de los servicios públicos en las zonas metropolitanas se ajustarán invariablemente a los programas correspondientes en los términos de esta ley.

El Congreso del Estado, en la aprobación del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado, considerará las partidas necesarias para ejecutar los programas de las zonas metropolitanas, propiciando la constitución de fondos de financiamiento comunes para la ejecución de acciones coordinadas en la materia.

Artículo 49. En las zonas metropolitanas, los Municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos para atender las materias de interés metropolitano.

Los fondos e instrumentos a que alude el párrafo anterior deberán atender las prioridades de desarrollo metropolitano y podrán dirigirse a:

I. Apoyar mediante garantías o avales, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos y proyectos intermunicipales;

II. Apoyar y asesorar a los Municipios y a los organismos o asociaciones intermunicipales, para el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios, y



III. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta del suelo para lograr una zona metropolitana más organizada y compacta y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, muy especialmente lo relativo al espacio público, la movilidad, la infraestructura, el equipamiento, y la sustentabilidad socio ambiental.

Artículo 50. Las entidades y dependencias públicas que participen en una zona metropolitana tendrán la obligación de generar y proporcionar la información necesaria, así como los indicadores de desempeño y cumplimiento de la gestión pública.

Artículo 51. Las disposiciones a que se refiere esta sección para las zonas metropolitanas, podrán ser aplicables a las áreas conurbadas, cuando así lo convengan el Gobierno del Estado y los Municipios involucrados.

Artículo 52. Las controversias que se susciten entre los distintos Poderes o ámbitos de gobierno, con motivo de lo dispuesto en este capítulo serán resueltas en los términos dispuestos por el artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## Capítulo Quinto

### De los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano

Artículo 53. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano deberán de ser congruentes con la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana como las relativas al ordenamiento ecológico local.

Artículo 54. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

I. La dignificación del ser humano y la comunidad mediante la planeación y el ordenamiento territorial municipal;

II. Establecer una estrategia de regulación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico y una efectiva protección de los recursos naturales, de las áreas naturales protegidas, así como regular y ordenar los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y el paisaje en el territorio municipal;

III. Integrar y armonizar las regulaciones del ordenamiento ecológico del territorio municipal con el desarrollo urbano;

IV. Aprovechar y diseñar el espacio público y el sistema natural como ejes compositivos estructuradores del territorio municipal, que promueven y posibiliten un entorno humano, seguro, saludable, vivible y sustentable;

V. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los sistemas rurales y urbanos;

VI. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en el aprovechamiento del territorio y en el desarrollo urbano de los centros de población;

VII. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población en el municipio, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte en sus centros de población;

VIII. Prever las políticas para el desarrollo de la infraestructura, el espacio público, la movilidad y el equipamiento básico para el desarrollo de los centros de población;

IX. Evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y del equipamiento y espacio público que requerirá el crecimiento urbano y los nuevos desarrollos;

X. Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el espacio público, el equipamiento, la movilidad, la vivienda y la conservación de las obras de arquitectura;

XI. Promover la integración medioambiental sustentable del territorio y del paisaje, y coadyuvar a la conservación de las áreas naturales y atención de riesgo, procurando un sistema de corredores biológicos y de preservación ecológica, y

XII. Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

Artículo 55. Los contenidos de los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano deberán de ser congruentes con la estrategia estatal de ordenamiento territorial y el programa estatal de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano sustentable, y considerar las medidas relativas a:

I. Las determinaciones de otros niveles de planeación para el Municipio;

II. La identificación de los sistemas urbano rurales del territorio municipal, incluyendo la definición de los límites de los centros de población ubicados en el mismo;

III. La definición de las políticas, criterios, estrategias y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento territorial, ecológico 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 del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última; y

IV. La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, en los términos a que alude el artículo 76 de esta ley.

En caso de que, por las características y condiciones del desarrollo urbano municipal, no se prevea la formulación de programas de desarrollo urbano de centros de población, la zonificación secundaria podrá estar contenida en los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano a que alude este artículo.

Los procedimientos, contenidos y alcances de los programas a que se refiere este artículo, en materia de medio ambiente, equilibrio ecológico y protección de los recursos naturales, se sujetarán adicionalmente a lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo.

Los procedimientos, contenidos y alcances en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano se sujetarán a esta ley.

## Capítulo Sexto

### De los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población

Artículo 56. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población son el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, 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 del ser humano, 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. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el Municipio.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los programas municipales de ordenamiento territorial, medio ambiente y desarrollo urbano que correspondan.

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

Artículo 57. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener los siguientes apartados:

I. Conclusiones del Diagnóstico, que dé cuenta de la situación actual y las tendencias del área o sectores del desarrollo urbano del centro de población de que se trate, en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, espacio público, movilidad, paisaje urbano, equipamiento, servicios, de vivienda, accesibilidad universal, perspectiva de género, medio ambiente natural, corredores biológicos, desechos sólidos y peligrosos, riesgos urbanos, resiliencia y demás elementos que sea necesario considerar;

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 del ser humano, 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 del ser humano, 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 los responsables de su ejecución;

V. Los requerimientos de espacio público y equipamiento urbano para los distintos polígonos de los centros de población; en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados para el centro de población;

VI. Zonificación primaria y secundaria de los usos, destinos y reservas del suelo del centro de población; en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados para el centro de población;

VII. Instrumentos, que contendrá el conjunto de medidas y mecanismos jurídicos, técnicos, financieros y administrativos necesarios para la ejecución, control y evaluación del Programa de Desarrollo Urbano de que se trate.

## Capítulo Séptimo

### De los Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Artículo 58. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

I. Precisar la zonificación secundaria de las áreas que forman parte de un centro de población;

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 del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental que promuevan la serenidad vivencial, la paz, la solidaridad y el bien común, y

III. Regular las acciones dirigidas al desarrollo de elementos sectoriales de un centro de población o de un área del mismo, en materias de equipamiento, infraestructura, espacio público, movilidad, servicios, ecología urbana, patrimonio cultural urbano, entre otras.

Artículo 59. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano contendrán los siguientes elementos:

I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;

II. Las políticas y los objetivos que se persiguen, en estricta congruencia con los del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;

III. La delimitación de su área de aplicación y los elementos que afecta, conforme a las normas que se indican en esta ley;

IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios o de los elementos o servicios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta; en sus aspectos socioeconómicos, físicos, poblacionales, de infraestructura, espacio público, movilidad, paisaje urbano y obras de arquitectura, equipamiento urbano, servicios, de vivienda, accesibilidad universal, perspectiva de género, medio ambiente natural, corredores biológicos, distritos y corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, equipamientos urbanos estratégicos, imagen urbana, desechos sólidos y peligrosos, riesgos urbanos, resiliencia y demás que sea necesario considerar;

V. La zonificación secundaria, incluyendo la clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios o lotes comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicables y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales, estatales y municipales competentes, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;

VI. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial, con la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano;

VIII. Las obligaciones y responsabilidades, así como las medidas de estímulo y fomento a los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de

aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen, y

IX. Las medidas e instrumentos para la consecución de sus políticas y objetivos.

Artículo 60. Cuando un Programa Parcial de Desarrollo Urbano tenga por objeto la regulación de aspectos sectoriales de un centro de población, deberá contener, adicionalmente a lo dispuesto en el artículo anterior, lo siguiente:

I. Las autoridades responsables de la elaboración, ejecución, control y evaluación del programa;

II. El término de la realización del programa, en estricta congruencia con los objetivos, estrategias y ejes compositivos vertebradores planteados en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;

III. Las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan, ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen;

IV. El presupuesto del proyecto de que se trate;

V. El plazo para su ejecución, y

VI. Los resultados previsibles de la ejecución del proyecto en beneficio del predio o área y de sus habitantes.

## Capítulo Octavo

### De los Esquemas Simplificados de Planeación

Artículo 61. Los Municipios para la regulación de los asentamientos humanos en el medio rural o de los centros de servicios rurales, que no requieran técnicamente de un programa de desarrollo urbano, podrán contemplar Esquemas Simplificados de Planeación del Desarrollo Urbano, atendiendo a sus características y dimensiones, conforme a los principios de esta ley.

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 los veinticinco mil habitantes 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 del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental como finalidad última.

## Capítulo Noveno

### Procedimientos para Formular y Aprobar los Programas Municipales

Artículo 62. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 31 de esta ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Ayuntamientos, con la participación de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

Los Ayuntamientos podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, SEMA y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, y en su caso, de la federación.

Artículo 63. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo anterior se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación, por conducto el (sic) Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, así como en los medios electrónicos de que disponga. El Ayuntamiento formulará el proyecto de programa municipal de desarrollo urbano o, en su caso, de modificaciones, difundiénolo ampliamente;
- II. El Consejo Municipal hará las audiencias públicas con la ciudadanía, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación o de las acciones urbanísticas propuestas;
- III. El Presidente Municipal, a través de la dependencia municipal relacionada con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, establecerá una oficina en las (sic) que se exponga y distribuya la información relativa al programa y en la que se puedan realizar talleres y consultas requeridas por los ciudadanos;



IV. El Consejo Municipal establecerá un plazo y un calendario, no menor a 15 días hábiles, sobre la información relativa al programa y audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto del programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones. Dichas reuniones promoverán el mayor consenso entre la sociedad y gobierno sobre los contenidos y propuestas del programa;

V. Los comentarios y aportaciones procedentes se integrarán al proyecto de programa municipal y se remitirá a la Secretaría para efectos de lo dispuesto en el artículo 67 de esta ley;

VI. La Secretaría, en coordinación con SEMA, deberán comunicar sus comentarios y resoluciones por escrito, en el plazo de 15 días hábiles a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formulan los comentarios o resoluciones que estime convenientes, se entenderá que aprueba el contenido del mismo;

VII. Recibidas las observaciones se integrará el proyecto definitivo del programa y se someterá a la consideración del Cabildo del Ayuntamiento para su aprobación por mayoría simple, y

VIII. Aprobado el programa por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal solicitará su publicación y registro, conforme a las disposiciones de esta ley.

## Capítulo Décimo

### De la Modificación de los Programas Municipales

Artículo 64. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 31 de esta ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente;

III. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de ejecución, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y

IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general.

En ningún caso podrá abrogarse un programa de desarrollo urbano o un esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo. Los cambios de uso del suelo o la propuesta de nuevos desarrollos no contemplados en el programa

vigente se considerarán como modificaciones al mismo debiendo cumplir con lo establecido en este ordenamiento.

Artículo 65. La modificación o actualización de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano a que se refiere el artículo 31 de esta ley, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

I. El Titular del Ejecutivo;

II. La Secretaría;

III. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable;

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, y

V. Las personas físicas o morales residentes en el Municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para negarse a acordar afirmativamente las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. Deberá negarlas siempre que con ellas pudieran afectarse, directa o indirectamente, el orden público o el interés general.

Artículo 66. Toda actualización o modificación de los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación y expedición, incluyendo el contar con el Dictamen de Verificación de Congruencia que emita la Secretaría.

## Capítulo Undécimo

### Congruencia y Vinculación de la Planeación del Desarrollo Urbano

Artículo 67. Los programas previstos en el artículo 31 de esta ley, contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Para asegurar dicha congruencia y vinculación, previa a la publicación y registro de los programas municipales, las autoridades competentes, antes de su aprobación en Cabildo, deberán remitir a la Secretaría, los proyectos de programas o sus modificaciones. Dicha dependencia deberá analizarlos y emitir el Dictamen de Congruencia correspondiente, en un plazo no mayor de treinta días hábiles. Si transcurre el plazo señalado, sin que hubiere respuesta alguna, se

entenderá resuelto en sentido positivo. Por causa justificada, y previa notificación, podrá prorrogarse por única vez este plazo por diez días hábiles más.

Para la publicación e inscripción de los programas a que se refiere este artículo, se deberá contar previamente con el Dictamen de Congruencia correspondiente.

## Capítulo Duodécimo

### De la Publicación y Registro de los Programas Municipales

Artículo 68. Los instrumentos municipales de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley o sus modificaciones, una vez aprobados y verificada su congruencia y vinculación con otros niveles de planeación, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los Municipios de que se trate.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones, a solicitud de la Secretaría, deberán ser inscritos en el Registro Público, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

La inscripción en el Registro Público, así como la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo serán gratuitas.

Artículo 69. La Secretaría y los Municipios pondrán a disposición de los interesados los instrumentos de planeación establecidos en el artículo 31 de esta ley para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de ordenamiento territorial, ecológico y planeación urbana.

## Título Quinto

### De las Regulaciones Urbanas en los Centros de Población

#### Capítulo Primero

##### Disposiciones Generales

Artículo 70. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenamiento territorial y planeación urbana dicten las autoridades conforme a esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas, pecuarias, forestales y las destinadas a la preservación ecológica, así como las zonas de patrimonio natural y cultural, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines. Las áreas consideradas como no urbanizables en los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que determinan esta ley y otras leyes aplicables.

Las zonas que se determinen como de riesgo grave en los atlas de riesgo, en los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, y demás instrumentos aplicables, solo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible y conforme a los estudios de riesgo correspondientes; en ningún caso se permitirá alojar o construir infraestructura o equipamientos estratégicos, o vivienda de cualquier tipo.

Artículo 71. Los propietarios y poseedores 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 72. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en esta ley y en los programas a que se refiere el artículo 31 de este ordenamiento.

Previa a la urbanización, fraccionamiento, parcelación, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios rurales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto ambiental y en su caso, cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como de conjunto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, de acuerdo con esta ley y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo. Dichas autorizaciones, salvaguardando los datos personales, deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

Artículo 73. El Registro Público no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente a la urbanización, fraccionamiento, subdivisión, parcelación o incorporación al desarrollo urbano de la propiedad sujeta al régimen agrario, si no cumple con los principios y estipulaciones de esta ley y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el artículo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.

Artículo 74. La Constitución, ampliación y delimitación de la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios se ajustará a lo dispuesto en este ordenamiento y en los programas aplicables.

Artículo 75. Los actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de la propiedad deberán contener las cláusulas relativas a la utilización del suelo que determinen los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley. Aquellos que violen esta disposición o aquellos que contravengan a las constancias de uso del suelo municipales o de compatibilidad territorial aplicables, no serán inscritos en el Registro Público.

Los fedatarios públicos en el Estado deberán solicitar a toda persona que celebre contratos o convenios relativos a la transmisión o aportación de la propiedad de inmuebles, la autorización municipal, Constancia de Uso del Suelo o Constancia de Compatibilidad Territorial Estatal, donde conste la zonificación aplicable al predio de que se trate, e incluir en el apéndice de la escritura dicha constancia o documento, mismo que será requisito para la inscripción respectiva ante las oficinas registrales del Estado.

## Capítulo Segundo

### De la Zonificación Urbana en los Centros de Población

Artículo 76. Corresponde a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación en su jurisdicción territorial.

La Zonificación Primaria deberá establecerse en los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, en congruencia con otros niveles superiores de planeación, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad;

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población;

III. La estructuración compositiva de los espacios públicos, corredores biológicos, corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes, de los equipamientos estratégicos, así como la red de vialidades primarias que estructure en consonancia compositiva la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal;

IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando el medio físico natural y las condiciones climáticas;

V. La identificación y las medidas necesarias para la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;

VI. Las reservas territoriales;

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 del ser humano, el bien común y la movilidad;

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, y

IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros.

Artículo 77. La Zonificación Secundaria se establecerá en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las zonas de preservación ambiental y conservación se regulará o prohibirá la mezcla de usos del suelo y sus actividades, y

II. En las zonas de mejoramiento y crecimiento urbano:

a) Se considerarán compatibles y se permitirá la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;

b) Conforme a lo que determinen los programas de los centros de población y previa autorización y pago del potencial de edificación o desarrollo a favor del Municipio, en los predios aplicables, se podrá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase y se asegure la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o el equipamiento urbano y la movilidad. Los recursos que se generen se destinarán a sufragar tales conceptos. En tal caso, será necesario contar además con la Constancia de Compatibilidad Territorial en su modalidad de Dictamen de Impacto Territorial;

c) Los promotores o desarrolladores, 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 promotores o desarrolladores mejorar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de usos del suelo;

d) La determinación de densidades y los usos del suelo que se propongan deberán ser congruentes entre sí, y

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 del ser humano, sus relaciones sociales y la sustentabilidad socio-ambiental, la imagen urbana, así como de vialidades primarias y de movilidad no motorizada o mixta.

Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

## Capítulo Tercero

### Zonificación incluyente

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, los propietarios 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.

Las leyes de hacienda municipales determinarán el monto de los derechos a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 79. Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, podrán establecer zonas donde los propietarios o promotores 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.

Los Municipios, con base a estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado de coeficiente adicional. Igualmente definirá los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

## Capítulo Cuarto

### De la Constancia de Compatibilidad Territorial

Artículo 80. Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar acciones urbanísticas, obras o introducir servicios en materia de asentamientos humanos en el Estado a que se refiere el artículo siguiente, deberá obtener previa ejecución de dichas acciones u obras, la Constancia de Compatibilidad Territorial que le expida la Secretaría, la cual verificará que las mismas sean compatibles con:

- I. El ordenamiento territorial y la planeación urbana y metropolitana;
- II. La dotación adecuada de espacios públicos y soluciones de movilidad;
- III. La adecuada construcción y continuidad de las redes de infraestructura primaria necesarias;
- IV. La factibilidad de dotar de equipamiento y servicios públicos que los nuevos desarrollos demanden, y
- V. Para los casos a que se refieren los artículos 78, 79 y 84, establecer los requisitos y condiciones para evitar, minimizar o compensar los impactos territoriales negativos en su entorno.

Para tramitar y obtener la Constancia de Compatibilidad Territorial, los solicitantes deberán acreditar que cuentan con las autorizaciones municipales correspondientes.

En caso de omisión a las disposiciones establecidas en este artículo, la Secretaría o la autoridad municipal, en su caso, estará facultada para exigir, en cualquier momento y a costa del promovente, la Constancia de Compatibilidad Territorial que corresponda, según sea el caso y que de manera dolosa y premeditada no fuera debida y oportunamente solicitada ante la Secretaría; lo anterior sin perjuicio de las medidas de seguridad y sanciones que considere necesarias imponer por



tales omisiones, cuando se haya instaurado por tales motivos algún procedimiento administrativo en su contra.

Artículo 81. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, podrá autorizar y en su caso expedir, negar, cancelar, condicionar y exigir la Constancia de Compatibilidad Territorial en los siguientes casos:

I. Construcción o ampliación de vialidades regionales, metropolitanas u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que comuniquen a más de un Municipio;

II. Vialidades primarias, tales como periféricos y libramientos;

III. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles o aeropuertos;

IV. Plantas de almacenamiento o venta de combustibles, para servicio público o privado;

V. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio, religiosos o recreación mayores de mil metros cuadrados de superficie o de construcción;

VI. Todas las acciones urbanísticas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados de superficie o de mil quinientos metros cuadrados de construcción;

VII. Todas las acciones urbanísticas fuera de los centros de población o en los casos en que se pretenda aplicar lo dispuesto en los artículos 78 y 79 de esta ley;

VIII. Hoteles mayores de mil doscientos metros cuadrados de superficie o de construcción;

IX. Industrias de cualquier tipo;

X. La relotificación, parcelación o subdivisión de terrenos con superficie igual o mayor a los cinco mil quinientos metros cuadrados;

XI. La fusión de terrenos con superficie resultante igual o mayor a los cinco mil metros cuadrados;

XII. Fraccionamientos o conjuntos urbanos en cualquiera de sus modalidades;

XIII. La constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio;

XIV. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural, y

## XV. Bancos de extracción de materiales pétreos.

La Constancia de Compatibilidad Territorial contendrá y proporcionará los datos, elementos, medidas de mitigación, condicionantes, criterios o lineamientos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables conforme a esta ley.

Las dependencias y entidades públicas no podrán llevar a cabo la incorporación de suelo rural a urbano sin contar con la Constancia de Compatibilidad Territorial respectiva.

Artículo 82. Las solicitudes de Constancia de Compatibilidad Territorial deberán acompañarse de las autorizaciones municipales donde se apruebe la acción urbanística de que se trate, y en su caso, complementar la información relativa a:

- I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III. La identificación catastral;
- IV. El número oficial, en su caso;
- V. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;
- VI. El proyecto que se pretenda realizar, con memoria descriptiva y planos generales, incluyendo áreas, niveles y superficies;
- VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;
- VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo del fraccionamiento, conjunto urbano, barrio, colonia o zona, y
- IX. Las factibilidades de conexión y abasto de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de energía eléctrica.

Artículo 83. Las solicitudes de Constancia de Compatibilidad Territorial, una vez integrado los expedientes de que se trate, deberán ser emitidos por la Secretaría en un plazo máximo de veinte días hábiles, previo el pago de derechos correspondientes.

En caso de que una acción urbanística presente una dimensión o complejidad que amerite un análisis más exhaustivo, la Secretaría podrá ampliar ese plazo por

única vez, por otro plazo hasta de veinte días hábiles más para emitir, negar o condicionar la Constancia de Compatibilidad Territorial correspondiente.

En caso de que transcurran los plazos indicados en este artículo, sin que la Secretaría emita su resolución, aplicará la negativa ficta y se tendrá como negada la Constancia de Compatibilidad Territorial de que se trate. En caso de que aplique la negativa ficta, los servidores públicos omisos o negligentes se sujetarán a las sanciones contempladas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Las notificaciones de la Secretaría a los interesados, relacionados con el trámite y resolución de las solicitudes a que se refiere este artículo, podrán realizarse mediante estrados, correo electrónico y a través de su página electrónica.

Las Constancias de Compatibilidad Territorial y demás actos administrativos que de éstas deriven y que hubieran sido otorgados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos de pleno derecho. En esos casos, se promoverá el juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa en los términos de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo y el Código de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo, independientemente de las responsabilidades penales que resulten de los actos u omisiones respectivas.

Las personas físicas o morales, titulares de una Constancia de Compatibilidad Territorial, deberán presentar un aviso de terminación de obras a la Secretaría, dentro de un plazo no mayor de quince días de la conclusión de tales obras, para que dicha dependencia pueda verificar el adecuado uso de las autorizaciones concedidas y lleve el registro estadístico correspondiente.

Artículo 84. Se requerirá de una Constancia de Compatibilidad Territorial en su modalidad de Dictamen de Impacto Territorial en los siguientes casos:

- I. Las acciones a que se refieren las fracciones I, II, III, IV y XV del artículo 81, cualquiera que sea su tipo y dimensión;
- II. En los proyectos de vivienda que tengan más de quince mil metros cuadrados de construcción;
- III. En los proyectos que incluyan oficinas, comercios o servicios, por más de cuatro mil quinientos metros cuadrados de construcción;
- IV. Establecimientos mercantiles en los que se pretenda preponderantemente la venta de artículos que conforman la canasta de productos básicos, bajo el sistema de autoservicio, de más de novecientos metros cuadrados de construcción;
- V. Industrias de más de tres mil metros cuadrados de construcción o superficie;

VI. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio o recreación que brinden servicios regionales o que supongan edificaciones mayores a cuatro mil quinientos metros cuadrados construcción; y

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

Los interesados que pretendan llevar a cabo alguna de las obras a las que se refiere este artículo, deberán presentar ante la Secretaría un Estudio de Impacto Territorial, mismo que se resolverá en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente de su recepción, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan. Este plazo podrá prorrogarse por única ocasión, hasta por un plazo igual, a juicio de la Secretaría, cuando por la dimensión o complejidad de la acción de que se trate así lo amerite.

Artículo 85. La Constancia de Compatibilidad Territorial, en su modalidad de Dictamen de Impacto Territorial, establecerá las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos tendientes a garantizar que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que se evalúen los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos, mismos que serán sufragados por el promovente.

Los dictámenes de impacto territorial se otorgarán atendiendo a:

I. Evitar costos lesivos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;

II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulicas y eléctricas de los centros de población;

III. Asegurar la compatibilidad y mantener el equilibrio de la estructuración compositiva entre los diferentes usos y destinos previstos en la zona o región de que se trate, preservando la imagen urbana, calidad de vida y el bien común;

IV. Atender los criterios de preservación de los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, y

V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.

Las condiciones o requisitos de las Constancias de Compatibilidad Territorial en esta modalidad, podrán ser económicos, ambientales o funcionales y referirse a la movilidad, al espacio público, equipamiento, infraestructura y servicios. El promovente deberá garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado del Dictamen de Impacto Territorial.

Artículo 86. Los Estudios de Impacto Territorial deberán incluir:

I. Los datos del promotor y propietario, así como la ubicación, descripción detallada y calendario de la obra o actividad proyectada;

II. La descripción puntual de los usos del suelo y su compatibilidad con otras actividades de la zona en que se ubique;

III. La descripción detallada de los impactos territoriales de la obra proyectada, bajo el supuesto de utilización plena de inmueble en un momento de demanda máxima, y

IV. En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere la fracción anterior, muestre resultados que incidan negativamente las alternativas o medidas para evitar, reducir o compensar dichos impactos.

Artículo 87. En los casos a que se refiere la fracción IV del artículo 84 de esta ley, el dictamen que emita la Secretaría deberá evaluar que el uso del suelo y sus actividades no generen impactos o alteraciones urbanas negativas en las zonas donde se ubiquen. Dichos usos y actividades deberán localizarse preferentemente en vialidades primarias y deberán construir los carriles de incorporación y las soluciones peatonales y vehiculares que permitan el libre y permanente tránsito. Queda prohibido el diseño o uso de estacionamientos en batería con detrimento o uso de las vialidades públicas o el libre tránsito de peatones.

En los establecimientos a que alude el párrafo anterior, en los pisos de sus estacionamientos no cubiertos, el uso de pavimentos, concretos o recubrimientos deberá acompañarse de estrategias contra las islas de calor; el diseño de los mismos deberá considerar infraestructura verde y arbolado que atempere tal efecto.

Artículo 88. La Secretaría determinará en la emisión del Dictamen de Impacto Territorial:

I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar, pudiéndose, en su caso, determinar el pago de compensaciones, y

II. La improcedencia de una obra o proyecto, considerando que:

a) El uso pretendido no es compatible o esté prohibido, con el uso asignado por el programa aplicable;

b) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación o compensación propuestos y, por consecuencia, se genere afectación a la población o a la estructura urbana;

c) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;

d) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores, o

e) El proyecto altera de forma significativa la estructura territorial o la prestación de servicios públicos. Para la emisión del Dictamen de Impacto Territorial, la Secretaría deberá tomar en cuenta los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como las demás normas y ordenamientos en la materia.

## Capítulo Quinto

### De la Fundación de Centros de Población

Artículo 89. Para la fundación de nuevos Centros de Población se requerirá de un decreto expedido por la Legislatura del Estado.

El decreto a que se refiere el párrafo anterior, contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras; ordenará la formulación del programa de desarrollo urbano respectivo y asignará la categoría político administrativa del centro de población de que se trate.

Artículo 90. La fundación de Centros de Población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental, económico y social para la región, para los asentamientos humanos existentes en la zona y para los nuevos pobladores. Deberá respetar primordialmente las áreas naturales protegidas o con valor ambiental, forestal, agropecuario, cultural o paisajístico.

En las áreas decretadas para la fundación de Centros de Población, hasta tanto no se apruebe el programa de desarrollo urbano correspondiente, no se podrán otorgar autorizaciones de uso del suelo o construcción para acciones urbanísticas; y tendrán un carácter de reserva territorial.

La fundación de Centros de Población ya sea en tierras sujetas al régimen agrario o no, al interior de áreas naturales protegidas, estará sujeto a lo dispuesto en la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial, así como en las leyes ambientales federales y estatales, los decretos correspondientes y sus respectivos Programas de Manejo.

## Capítulo Sexto

### De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población

Artículo 91. Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población y establecerán la zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el Ayuntamiento expida el programa de desarrollo urbano respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en ese instrumento.

Artículo 92. La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación dentro los centros de población deberá considerar:

I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo su mezcla, para integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;

IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;

V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los centros de población;

VI. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras y, por excepción, la regularización territorial en los términos de esta ley;

VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables, y

VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Artículo 93. La ejecución de acciones de mejoramiento y conservación de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, se deberá considerar:

I. La protección ecológica de los centros de población y su crecimiento sustentable, propiciando un entorno humano, seguro, saludable y vivible;

II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de desarrollo urbano;

III. La aplicación de los instrumentos que prevé esta ley;

IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos seguros inclusivos, con perspectiva de género, y el espacio edificable;

V. La preservación del patrimonio natural y cultural, así como de la imagen urbana y las obras de arquitectura de los centros de población;

VI. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

VII. La dotación de espacios públicos, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, adultos mayores y personas con discapacidad;

VIII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

IX. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad;

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

XI. La construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los Servicios Urbanos para garantizar la seguridad, libre tránsito y accesibilidad universal requeridas por las personas con discapacidad;

XII. La promoción y aplicación de tecnologías factibles y ambientalmente adecuadas para la mayor autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, incluyendo azoteas o techos verdes y jardines verticales, y



XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación y mejoramiento.

Artículo 94. Las acciones de crecimiento dentro los centros de población deberán considerar:

I. Las áreas de reservas para la expansión de dichos centros, que se preverán en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

II. La participación de las autoridades locales en la incorporación de áreas o predios de la reserva de suelo;

III. Los mecanismos para la adquisición o aportación por parte de los sectores público, social y privado de predios ubicados en las áreas a que se refieren las fracciones anteriores, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el crecimiento de los centros de población, y

IV. La previsión que debe existir de áreas verdes, espacios públicos y espacio edificable.

Artículo 95. No podrán realizarse conjuntos urbanos o fraccionamientos habitacionales dentro de los Centros de Población, en ninguno de sus tipos, en terrenos que no se encuentren conectados o no prevean en el proyecto de que se trate, a las redes de infraestructura y servicio de las zonas urbanizadas o a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura, incluyendo el equipamiento urbano, imagen urbana, corredores biológicos, y la movilidad no motorizada del proyecto y su área de influencia correrán a cargo del propietario o promovente. Para el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Los conjuntos urbanos o fraccionamientos deberán contar con un Dictamen de Impacto Territorial emitido por la Secretaría, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, urbanización, corredores biológicos, equipamiento urbano, espacio público y movilidad resultantes, así como las externalidades negativas que genere y sus mitigaciones y condicionantes, serán a cuenta del interesado.

Artículo 96. Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, así como para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe

congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

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 del ser humano, sus relaciones sociales, la sustentabilidad socio-ambiental, y la movilidad no motorizada.

Artículo 97. Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano o turístico fuera de los límites de un Centro de Población, que no esté prevista o no cuente con un Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano vigente que lo regule, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura, se requerirá de la formulación, aprobación o modificación previa del programa municipal que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en esta ley.

Artículo 98. En las áreas consideradas como reservas para el crecimiento de los centros de población, las autoridades estatales y municipales, así como las entidades paraestatales y paramunicipales promoverán el desarrollo de las obras de infraestructura y urbanización, a costo de los titulares de los predios beneficiarios, sin las cuales no se autorizará ninguna acción para su aprovechamiento urbano, en los términos de esta ley y otras aplicables en materia de vialidades, drenaje pluvial, agua, energía y alcantarillado.

## Título Sexto

### Resiliencia Urbana

#### Capítulo Único

##### De la Resiliencia Urbana, Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos

Artículo 99. Las normas del presente capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, en zonas sujetas a riesgo por fenómenos geológicos, hidrometeorológicos o

antrópicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

Artículo 100. Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano deberán definir las zonas de mediano y alto riesgo de los Centros de Población, donde quede prohibido el asentamiento humano o el desarrollo o construcción de conjuntos urbanos o fraccionamientos habitacionales de interés medio y de vivienda social.

En todas las acciones urbanísticas que impliquen el uso, ocupación o expansión del área urbanizable de un centro de población, las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes. En ningún caso podrán autorizarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo. En estas zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

Las autoridades estatales y municipales realizarán las modificaciones necesarias a los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable, se clasifiquen como no urbanizables y donde se asignen usos compatibles con dicha condición, prohibiendo en todo caso el uso y construcción de viviendas.

Artículo 101. En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, las autoridades estatales y municipales en materia de protección civil, tendrán la obligación de informar y notificar fehacientemente a la población de que se trate, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentra, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar.

Artículo 102. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los programas municipales o atlas de riesgo, las autoridades estatales y municipales, previo a otorgar cualquier autorización para una acción urbanística, deberán solicitar un estudio de riesgo que identifique las medidas para su mitigación, en los términos de las disposiciones de esta ley, la Ley General de Protección Civil, la Ley de Protección Civil del Estado de Quintana Roo, las normas oficiales mexicanas que se expidan, esta ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 103. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, por su escala y efecto, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con estudios de prevención de riesgo autorizados por la autoridad competente:

I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación;

II. Los ductos y redes de infraestructura primaria;

III. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial;

IV. Los equipamientos regionales de servicios públicos donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación;

V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles, y

VI. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.

Artículo 104. Los estudios de prevención de riesgo a que aluden los artículos 102 y 103, contendrán la identificación del riesgo y vulnerabilidad de que se trate, así como las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta ley y demás disposiciones aplicables.

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

Si no se cuenta con las medidas de mitigación correspondientes, queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:

I. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables;

II. Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo;

III. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la superficie, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones más una franja de amortiguamiento determinada por la autoridad competente;

IV. Sobre la primera duna costera;

V. Zonas de humedales, o sobre el techo de un cenote o de un río subterráneo;

VI. Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones;

VII. Terrenos sobre depresiones del relieve altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante períodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos;

VIII. Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado anteriormente;

IX. Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión, con tendencia al desprendimiento por lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de veinticinco metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano;

X. Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente;

XI. Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes;

XII. Terrenos sobre-hidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga, o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales;

XIII. En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad;

XIV. Terrenos arenosos o dunas, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico;

XV. En zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores a treinta por ciento;

XVI. Antiguos rellenos de basura que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente;

XVII. Antiguos confinamientos de materiales peligrosos que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente;

XVIII. Zonas rellenas y niveladas con residuos municipales o peligrosos;

XIX. Derechos de vía por donde se conduzcan materiales peligrosos, y

XX. Las demás que señalen las autoridades como de alto riesgo.

Queda prohibido autorizar, convenir, construir a través de sí o de un tercero, municipalizar, promocionar, vender, arrendar, concesionar o celebrar todo acto de

similar naturaleza, que implique a cualquier obra de ocupación permanente del territorio, y a toda clase de vivienda permanente o temporal, localizada en un terreno que corresponda a los supuestos de las fracciones anteriores, sin haber asegurado la realización de las medidas de mitigación correspondientes.

Por la naturaleza del suelo y subsuelo, en el Estado quedan prohibidos los confinamientos de residuos peligrosos.

Artículo 106. La Secretaría promoverá ante las autoridades competentes la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer los procesos de resiliencia urbana que permitan la identificación de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

## Título Séptimo

### De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos

#### Capítulo Primero

##### Elementos Generales de Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos

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 sus promotores y de los propietarios o poseedores de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece este ordenamiento.

Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate, correrá a cargo de los gobiernos federal, estatal o municipales, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 108. Corresponderá al Gobierno del Estado y los Municipios la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la ejecución o introducción de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y otras obras de interés público urbano.

Los promotores y los propietarios o poseedores 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 109. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura, dentro de los Centros de Población, para su incorporación o liga con la zona urbana, deberá contemplar, por lo menos:

I. En vías públicas; los requerimientos de espacios públicos necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte, ciclovías, andadores y puentes peatonales, corredores biológicos u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o prevista en la planeación para el resto del centro de población, y en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan;

II. En drenaje sanitario y pluvial; prever el tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas pluviales, conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables, y

III. Previa a escriturar las ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

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

Artículo 110. El Municipio, en coordinación con el Gobierno del Estado, de conformidad con los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, determinarán:

I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios, instalaciones y mobiliario urbano correspondientes, así como sus características;

II. Los proyectos de redes del espacio público estratégico, el equipamiento urbano, corredores biológicos y la movilidad no motorizada;

III. La conveniencia y forma de penetración en los centros de población de los derechos de vía y las vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución, con la intervención que corresponda a otras autoridades;

IV. La organización y las características del sistema de transporte de personas y bienes;

V. Las limitaciones del aprovechamiento de las vías públicas;

VI. Las especificaciones para modificar definitiva o temporalmente la vía pública, y

VII. La ubicación y extensión de las áreas de estacionamiento.

No podrán reducirse las secciones y derechos de vía previstos en los programas a que se refiere este artículo. Los Municipios podrán evaluar y autorizar casos concretos de diseño urbano de las vialidades previstas en los programas, que impliquen alguna variación en su trazo, siempre y cuando no se altere ni modifique la interconectividad del sistema vial, ni se reduzcan las secciones y derechos de vía ya establecidos.

Artículo 111. Los proyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura o del equipamiento urbano, todo o en parte, público o privado, deberán ser sometidos a la autorización por parte de la autoridad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley y los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano aplicables, antes de iniciar cualquier obra.

## Capítulo Segundo

### Del Espacio Público

Artículo 112. Los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, deberán incluir los aspectos relacionados con la creación, el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

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 los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales y estatales, así como las de los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión, incluyendo corredores biológicos y corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes;

III. Definir el trazado y características del espacio público y la red vial de manera que ésta no afecte o interfiera con aquellos, y

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



Las solicitudes de conjuntos urbanos o fraccionamientos deberán incluir los proyectos específicos de diseño del espacio público, que serán evaluados como parte integrante de la autorización correspondiente.

Artículo 113. El rescate, creación, custodia, uso y aprovechamiento del espacio público se sujetará a los siguientes lineamientos:

I. Prevalecerá el interés general sobre el interés particular;

II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad y libre circulación de todos los usuarios, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables e imprescriptibles;

V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la infraestructura tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;

VI. Deberán ser diseñados a escala humana, con preeminencia peatonal y de áreas verdes, destinadas a la recreación, el deporte, así como a corredores biológicos, parques, jardines o zonas de esparcimiento, mismas que no podrán ser destinados a otro uso;

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

VIII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares;

IX. Los Municipios vigilarán y protegerán la seguridad, la integridad y la calidad del espacio público, y

X. Todos los habitantes 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 ordenamiento territorial, ecológico y 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 sus habitantes.

## Título Octavo

### De la Movilidad

#### Capítulo Único

##### De la Movilidad

Artículo 114. Las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse, a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

Los estudios y diagnósticos, así como las políticas y programas para la movilidad serán parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos.

Artículo 115. Las políticas y programas de movilidad deberán:

I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;

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

III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición innecesaria de cajones de estacionamiento;

IV. Promover acciones y proyectos que devuelvan las calles a los peatones, reduciendo el espacio dedicado a los automóviles;

V. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

VI. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, 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. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;

VIII. Establecer políticas y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;

IX. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;

X. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;

XI. Establecer políticas y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente;

XII. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines, y

XIII. Promover que los proyectos de conjuntos urbanos y fraccionamientos consideren elementos de diseño en su organización y distribución espacial, que permita los desplazamientos peatonales a corta distancia de los espacios públicos, equipamientos, comercios y demás servicios enfocados a la atención de las necesidades cotidianas.

Artículo 116. El Gobierno del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la movilidad, mediante:

I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género;

II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal,

ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos; tasas diferenciadas del impuesto de la tenencia que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros, y

III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, 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 del peatón 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 peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios 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 Tránsito, Transporte y Explotación de Vías y Carreteras del Estado y demás disposiciones aplicables.

## Título Noveno

### Del Suelo y la Regularización Territorial

#### Capítulo Primero

##### De las Políticas de Suelo y Reservas Territoriales

Artículo 119. El Gobierno del Estado y los Municipios impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

- I. Preeminencia del interés público frente al interés privado;
- II. Distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el crecimiento de los Centros de Población, ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;

III. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;

IV. Primacía de la rentabilidad social en las acciones de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, siempre y cuando no se pongan en riesgo los recursos naturales para el bienestar humano como la biodiversidad, calidad del aire, disminución de la densidad arbórea que absorbe los gases efecto invernadero, aseguramiento del abastecimiento y calidad del agua, entre otros aspectos del equilibrio ecológico y la protección ambiental;

V. Prioridad de acceso al suelo y la reserva territorial para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad;

VI. Aprovechamiento sustentable de los recursos naturales;

VII. Coherencia y racionalidad en la distribución de las actividades productivas al interior de los Centros de Población con base en su zonificación;

VIII. Acceso igualitario a toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad;

IX. Pleno aprovechamiento del suelo urbano, y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados, para el cumplimiento de la función social de la propiedad;

X. Asegurar el interés público y establecer acciones para propiciar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra;

XI. Creación, rescate y revaloración del espacio público, y

XII. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanísticas.

Artículo 120. El Estado y los Municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

I. Establecer una política integral, mediante la adquisición y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendientes a incrementar la oferta de ese recurso para el desarrollo urbano y la vivienda, que propicie a la vez ciudades compactas y ordenadas;

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 los grupos de bajos ingresos;

III. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los programas de desarrollo urbano;

IV. Garantizar el cumplimiento de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, y

V. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del hábitat y la producción social de vivienda, en el marco de la planeación aplicable.

Artículo 121. Para hacer efectiva la política de suelo y reservas territoriales a que se refiere este Título, el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades y dependencias del Gobierno Federal y de los Municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los programas en la materia;

II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano, el espacio público y la vivienda;

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan los Gobiernos Estatal, Federal y de los Municipios y, en su caso, los sectores social y privado;

IV. Los compromisos y criterios para la adquisición, expropiación, aprovechamiento o transmisión del suelo y reservas territoriales;

V. Los mecanismos para articular la utilización del suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización territorial de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, espacio público, equipamiento y servicios urbanos;

VI. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y predios baldíos, y subutilizados dentro de los Centros de Población que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. Los compromisos para la modernización de procedimientos y trámites administrativos en materia de desarrollo urbano, catastro y Registro Público, así como para la producción y titulación de vivienda, y

VIII. Los mecanismos e instrumentos para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la edificación o mejoramiento de vivienda.

Artículo 122. Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, la Secretaría gestionará y promoverá:

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 los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y

II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en esta ley y en las demás disposiciones aplicables.

## Capítulo Segundo

### De las Regulaciones para la Incorporación y Aprovechamiento del Suelo al Desarrollo Urbano

Artículo 123. La urbanización, parcelación, apertura de calles, avenidas primarias, fraccionamientos, conjunto urbano, subdivisión, lotificación, construcción o incorporación al desarrollo urbano de predios rurales deberá contar con las autorizaciones correspondientes, emitidas por parte de las autoridades estatales y municipales competentes, en los términos de esta ley.

El Registro Público no podrá 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. Los notarios públicos no podrán dar fe ni intervenir en este tipo operaciones, a menos de que cuenten con las mencionadas autorizaciones, para lo cual estarán obligados a efectuar la verificación correspondiente.

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

I. Estar contemplada y permitida en un Programa de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano y, para el caso de proyectos de alto impacto, obtener previamente Constancia de Compatibilidad Territorial expedida por la Secretaría en los términos de esta ley;

II. Comprender terrenos que no estén ubicados en zonas de alto riesgo, áreas naturales protegidas o dedicados a actividades productivas o con valores ambientales y culturales;

III. Asegurar la disposición adecuada de espacios públicos y para la movilidad;

IV. Disponer de un esquema financiero para su aprovechamiento que asegure la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la construcción de vivienda;

V. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en esta ley, y

VI. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

Artículo 125. En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, la enajenación de predios que realicen la Federación, el Gobierno del Estado de Quintana Roo y los Municipios, estará sujeta a la legislación aplicable en materia de vivienda.

### Capítulo Tercero

#### De la Regularización Territorial

Artículo 126. Las políticas, programas, instrumentos y apoyos públicos en materia de regularización territorial, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como a combatir y desincentivar el fraccionamiento, conjunto urbano, subdivisiones, parcelaciones, lotificaciones u ocupaciones ilegales, el despojo de bienes inmuebles y el crecimiento irregular, fragmentado y extensivo de los centros de población.

Artículo 127. Quedan prohibidos en el Estado, los asentamientos humanos irregulares; la regularización por excepción de los existentes quedará sujeta a las disposiciones que establece este Capítulo.

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 los responsables de ello.

La existencia de ocupaciones o asentamientos humanos irregulares podrán ser denunciados por cualquier persona a la Secretaría, a efecto de que se realicen las acciones administrativas correspondientes y se promuevan las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.



Las autoridades locales, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán a la suspensión de cualquier ocupación, obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones legales, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

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 promoventes u ocupantes.

Artículo 128. Todas las acciones para la regularización territorial deberán evaluar y asegurar los elementos para la seguridad humana y prevención de riesgos de la población y sus bienes, así como la factibilidad o viabilidad ambiental y urbanística de proveer los servicios públicos indispensables.

Artículo 129. Cuando se demuestre que existe un notorio beneficio social y una clara contribución al orden público, por excepción procederá la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, en ocupaciones irregulares existentes a la entrada en vigor de esta ley, misma que se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. Será conducida por el Gobierno del Estado, en coordinación con los Municipios de que se trate, así como con otras dependencias o entidades públicas con competencias en la materia;

II. Procederá conforme al Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano aplicable, en ejecución de acciones de fundación, crecimiento, mejoramiento, conservación y consolidación, donde se atiendan los problemas de la urbanización, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer un mayor control catastral y registral de las propiedades;

III. Deberá acreditarse la evaluación y mitigación de riesgos de la población asentada irregularmente, así como la factibilidad ambiental y urbanística para la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes, así como la provisión de servicios públicos;

IV. Por única vez podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el Municipio de que se trate. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

V. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, programas o esquemas de desarrollo urbano aplicables;

VI. Deberá acreditarse que la acción de regularización represente un beneficio social y público evidente, y

VII. Las acciones de regularización no prejuzgan las responsabilidades y sanciones administrativas, civiles y penales que procedan.

Los beneficiarios de la regularización, en su caso, deberán tramitar y obtener de las autoridades municipales correspondientes las licencias o permisos de edificación y funcionamiento que sean necesarios.

Las autoridades municipales, por excepción y motivados en causas debidamente justificadas, podrán autorizar dimensiones inferiores en lotes, viviendas o vialidades secundarias a regularizar.

Los gobiernos estatal y municipales deberán establecer mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos, 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 los beneficiarios de la regularización deberán cooperar en forma proporcional y equitativa con los costos de urbanización.

Artículo 130. Si para la regularización de asentamientos humanos resulta necesaria la ocupación de los predios o bienes inmuebles de que se trate, se procederá a su adquisición o a su limitación de uso. Para estos efectos se procederá a la celebración de los convenios correspondientes o a la tramitación del procedimiento expropiatorio, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

En estos mismos términos se estará para la desocupación de predios edificados que deben ser demolidos total o parcialmente, así como el retiro de objetos en predios, edificados o no, que en cualquier forma obstaculicen la ejecución de obras.

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 poseedores legítimos, ubicados en asentamientos regulares de los Centros de Población, para ese efecto podrán:

I. Brindar asesoría técnica, jurídica y financiera para el mejoramiento de sus viviendas y barrios;

II. Otorgar facilidades administrativas para regularizar las viviendas y construcciones;

III. Establecer un régimen de subsidios y condonaciones fiscales en los impuestos, derechos y aprovechamientos relacionados con los procesos de reconocimiento, escrituración y registro de títulos de propiedad, y

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

Los poseedores 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 Libre y Soberano de Quintana Roo, para que se le reconozca su derecho de propiedad por esta vía.

## Capítulo Cuarto

### Del Derecho de Preferencia

Artículo 132. En los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley Agraria y esta ley, la Federación, el Gobierno del Estado y los Municipios tienen el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva o urbanizables señaladas en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, para destinarlos preferentemente a la constitución de espacio público cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas deberán notificarlo a la Secretaría y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

Cuando la Federación o el Gobierno del Estado o el municipio pretendan ejercer dicho derecho de preferencia, tendrá preferencia este último.

## Título Décimo

### De la Imagen Urbana y el Patrimonio Cultural

## Capítulo Único

### De la Imagen Urbana y Protección al Patrimonio Cultural

Artículo 133. La Secretaría y los Municipios, en coordinación con otras dependencias y entidades competentes, promoverán la valoración y mejoramiento de la imagen, el patrimonio cultural urbano y las obras de arquitectura de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada identidad, conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas.

Artículo 134. Las regulaciones en materia de imagen urbana, se regirán por los siguientes principios:

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 sus moradores;

II. La eficiencia y funcionalidad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a las soluciones más adecuadas para la operación, dignificación, realce y funcionamiento de los centros de población, y

III. La calidad ambiental urbana, debe garantizar una densidad arbórea que permita contar con un microclima con alto nivel de sombra que disminuya la temperatura en épocas de calor, así como una mejora en la calidad del aire, la disminución de los gases efecto invernadero y recarga del manto acuífero con suficiente compensación de las demandas urbanas que garantice la calidad de vida de las personas.

Artículo 135. Las disposiciones municipales reglamentarias de este Título establecerán las normas técnicas y el régimen administrativo, donde se consignen las restricciones, prohibiciones, especificaciones y demás características a que se sujetará (sic) las autorizaciones relacionadas con el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación del paisaje e imagen urbana, aplicable a los siguientes elementos:

I. Anuncios, de todo tipo, que sean visibles desde la vía o el espacio público;

II. Equipo, mobiliario urbano, antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, nomenclatura y señalización;

III. Vialidades y sus elementos complementarios, como glorietas, puentes y pasos a desnivel, banquetas, así como obras públicas que generen un impacto visual;

IV. Parques urbanos, espacios abiertos, zonas ajardinadas y otros elementos del equipamiento público, como los corredores biológicos y los corredores a escala humana con preeminencia del espacio público peatonal y áreas verdes;

V. Forestación y vegetación;

VI. Inmuebles o zonas que contengan valores patrimoniales o de alto valor simbólico del espacio urbano;

VII. Sembrado de las construcciones en los lotes, fachadas frontales, laterales y posteriores, pretilas y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, volados, relación vano-macizo y acabados y colindancias;

VIII. Bardas, rejas y muros, y

IX. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

Artículo 136. Para promover las acciones para la protección, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural y la imagen urbana, podrán constituirse organizaciones, asociaciones, patronatos o fideicomisos, de conformidad a lo siguiente:

I. Sus acciones se precisarán en sus instrumentos de creación que se hará del conocimiento público, en donde se identifique el inmueble o la zona de que se trata, así como los derechos y obligaciones que asumirán las partes que en él intervengan; y

II. Desarrollarán actividades de promoción, asesoría y colaboración en las acciones de conservación y mejoramiento de la imagen urbana de que se trate.

## Título Undécimo

### De los Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano

#### Capítulo Primero

##### De los Instrumentos de Gestión Urbana

## Sección Primera

### De los Sistemas de Actuación

Artículo 137. Los sistemas de actuación corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación para el desarrollo urbano los cuales se regularán conforme a las disposiciones aplicables.

La realización de obras de urbanización o edificación, conllevará la ejecución de los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, aplicando entre otros los siguientes sistemas:

- I. Acción urbanística privada;
- II. Acción urbanística por concertación;
- III. Acción urbanística por contribución por obra pública;
- IV. Acción urbanística por asociación de interés público;
- V. Acción urbanística por objetivo social;
- VI. Acción urbanística pública, y
- VII. Acción urbanística pública - privada.

Artículo 138. Las acciones que se realicen aplicando cualquier sistema de acción urbanística, deberán proyectarse y ejecutarse conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en las áreas donde se localicen las zonas y predios.

Las leyes hacendarias de los Municipios, en su caso, establecerán los beneficios fiscales que se otorguen a las acciones que se emprendan en los distintos sistemas de acción urbanística, conforme al interés público, el beneficio general y su objetivo social.

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

Bajo este sistema, se regirán las obras de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados.

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 los propietarios de predios o promotores.

Podrá realizarse siempre y cuando se presente el acuerdo de aceptación de todos los propietarios y participantes directamente involucrados con la obra.

Las asociaciones de 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 miembros 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 los habitantes o propietarios de predios o fincas de un Centro de población o de una zona del mismo.

El Proyecto deberá incluir:

I. Costo de la obra;

II. Monto probable de las indemnizaciones por expropiación, en su caso;

III. Clasificación de la zona en secciones según los diversos grados de mejoría o beneficio generado por la obra;

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

V. Número de exhibiciones y plazo en que deberá ser pagada la contribución especial.

Artículo 142. El incremento de valor y la mejoría específica de la propiedad que sea la consecuencia inmediata y directa de la ejecución de las obras previstas en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, será objeto de la contribución por obras públicas que en su caso se autorice, conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las leyes hacendarias en el ámbito municipal.

Artículo 143. La contribución por obra pública tendrá carácter objetivo y afectará a todos los predios comprendidos dentro de la zona de beneficio, previa aprobación del Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados en la obra, como resultado de los proyectos y estudios técnicos que se lleven a cabo.

La zona de beneficio de la obra se regulará en el programa parcial de desarrollo urbano que se apruebe.

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

Artículo 145. Para la ejecución de obras de urbanización en la acción urbanística por asociación de interés público, se seguirá el siguiente procedimiento:

- I. Los propietarios 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 los propietarios de las áreas o predios;
- III. El convenio a que se refiere la fracción anterior, podrá establecer la constitución de una asociación, organismo o entidad para la gestión urbana integral del área de reserva o urbanizable, y
- IV. Si las áreas o predios son propiedad de un núcleo de población ejidal, previamente se tramitará su desincorporación del régimen de propiedad social, conforme las disposiciones de la legislación agraria.

Artículo 146. La acción urbanística de objetivo social se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán mediante la gestión pública, bajo la coordinación de la Secretaría, con la participación que corresponda a otras dependencias y entidades competentes, conforme a las siguientes disposiciones generales:

- I. La finalidad de la acción urbanística por objetivo social en acciones de crecimiento y mejoramiento urbano, es responder a la demanda de suelo para la vivienda de interés social y evitar con ello el asentamiento irregular o el rescate y renovación de barrios y colonias;
- II. En acciones de mejoramiento para la regularización de la tenencia de la tierra urbana, formalizará los términos y condiciones para la participación de los 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. En todo caso, para la autorización de obras en la acción urbanística por objetivo social, se requerirá elaborar y autorizar por las autoridades municipales el proyecto ejecutivo correspondiente, y



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 vecinos que integren los titulares de los predios.

Artículo 147. La acción urbanística pública se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por autoridades de la administración pública federal, estatal o municipal.

Artículo 148. La acción urbanística pública - privada se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que se encuentren dentro de zonas que se verán impactadas en términos de desarrollo urbano y planeación por proyectos público - privados que coordine, gestione y ejecute la AGEPRO o la Secretaría.

Las zonas impactadas se delimitarán a través de un Polígono de Actuación que tendrá por objeto la gestión y ejecución de Programas de Mejoramiento Urbano, coordinados y ejecutados por la AGEPRO o la Secretaría.

Los sistemas de actuación de acción urbanística pública - privada serán atribución de la AGEPRO o la Secretaría, las cuales promoverán y apoyarán equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos, de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos, en la determinación de espacios públicos, el paisaje urbano, en el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, en la generación y conservación de elementos naturales y en la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas del Estado de Quintana Roo.

Para la aplicación de este instrumento se deberá seguir el siguiente procedimiento:

I. Se delimitará polígono de actuación cuando por el desarrollo de un Proyecto Estratégico se impacte una zona;

II. Dicha zona será objeto de planeación a través de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano, bajo la dirección de la AGEPRO o la Secretaría;

III. Los beneficiarios o propietarios 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. Las obras, acciones y proyectos serán coordinadas por la AGEPRO.

## Sección Segunda

## Polígonos de Actuación

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 los representantes de dichas autoridades con los propietarios 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 ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano y deberán contar con un plan maestro o de ejecución de acciones.

Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, las autoridades municipales resolverán sobre la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de edificación dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes, para generar una nueva división.

Los Municipios tendrán facultades de supervisión y vigilancia sobre el proyecto aprobado, así como para tomar las medidas de seguridad e imponer las sanciones a que hubiera lugar por el incumplimiento o irregularidades que sean detectadas.

Artículo 150. El propietario o propietarios podrán solicitar al municipio, la constitución de un Polígono de Actuación, para lo cual deberán acompañar el estudio respectivo los siguientes elementos:

- I. Análisis de las disposiciones que aplican en el predio o predios;
- II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;
- III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono, y
- IV. Cualquiera de los sistemas de actuación para su ejecución y financiamiento, señalados en el artículo 137 de la presente ley.

Artículo 151. El Municipio resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación. En todo caso, solicitará las opiniones a otras dependencias competentes sobre las condiciones y medidas que tienen que adoptarse para su adecuada ejecución.

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 del solicitante.

Artículo 152. El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará:

I. El sistema de actuación para la ejecución y financiamiento que deba llevarse a cabo dentro del polígono; y

II. Los lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano.

### Sección Tercera

#### Del Reagrupamiento Parcelario

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 propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida. Una vez ejecutadas las acciones urbanísticas planeadas, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, ya sea en tierra, edificaciones o en numerario.

Artículo 154. Cuando uno o varios de los propietarios 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 del Estado de Quintana Roo y demás relacionadas con la materia, siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del programa.

Una vez expropiados los predios, el Gobierno del Estado los entregará para el reagrupamiento parcelario, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan.

Artículo 155. El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:

I. Cumplir con las determinaciones del programa municipal y contar con Constancia de Compatibilidad Territorial;

II. Previo al reagrupamiento parcelario se formulará un proyecto ejecutivo, mismo que una vez aprobado por el Ayuntamiento, publicado e inscrito, obligará a particulares y autoridades, y regirá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte;

III. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión u organización legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

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

V. Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente, y

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

## Capítulo Segundo

### De los Instrumentos de Financiamiento y Fomento al Desarrollo Urbano

#### Sección Primera

##### Instrumentos de Financiamiento

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 los 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 157. Para dar cumplimiento a los mecanismos a que se refiere el artículo anterior, así como prever en sus procesos de presupuestación, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos en plena congruencia con lo que dispongan los instrumentos de planeación establecidos en el artículo 31 de esta ley y podrán dirigirse a:

I. Apoyar el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos, proyectos intermunicipales y de movilidad urbana sustentable;

II. Apoyar y desarrollar programas de adquisición, habilitación y venta de suelo para lograr zonas metropolitanas o conurbaciones más organizadas y compactas, y para atender las distintas necesidades del desarrollo urbano, de acuerdo con lo establecido en esta ley y en la normatividad vigente en materia de fondos públicos.

III. Apoyar o complementar a los Municipios o a los organismos o asociaciones intermunicipales, mediante el financiamiento correspondiente, el desarrollo de acciones, obras, servicios públicos o proyectos en las materias de interés para el desarrollo de las zonas metropolitanas o conurbaciones definidas en esta ley, así como de los proyectos, información, investigación, consultoría, capacitación, divulgación y asistencia técnica necesarios de acuerdo a lo establecido en esta ley.

## Sección Segunda

### Instrumentos de Fomento

Artículo 158. El Estado y los Municipios sujetos a disponibilidad presupuestaria fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado, para:

I. La ejecución de programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

II. El establecimiento de mecanismos e instrumentos para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano;

III. En su caso, prever el otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso y aplicación de ecotecnologías;

IV. La canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios urbanos;

V. La satisfacción de las necesidades complementarias, generadas por las inversiones y acciones de los tres ámbitos de gobierno en materia de desarrollo territorial y urbano en la entidad;

VI. La protección del patrimonio natural y cultural de los Centros de Población;

VII. La mejora regulatoria y simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones de desarrollo urbano;

VIII. El fortalecimiento de las administraciones públicas estatal y municipales para el desarrollo urbano;

IX. La modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los Centros de Población;

X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas municipales en materia de desarrollo urbano;

XI. El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano;

XII. La aplicación de tecnologías que protejan al ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización;

XIII. Promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requiera la población con discapacidad, y

XIV. La protección, mejoramiento y ampliación de los espacios públicos de calidad para garantizar el acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

Artículo 159. El Gobierno del Estado y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, promoverán las acciones necesarias para que los siguientes mecanismos contribuyan al fomento del desarrollo urbano:

I. Impuesto predial y de adquisición de inmuebles, proporcionales y equitativos, que permitan sufragar los servicios públicos municipales, promoviendo la inclusión de tasas adicionales a los predios baldíos urbanizados, que desaprovechan la capacidad instalada de las redes de infraestructura, equipamiento y servicios públicos existentes en los Centros de Población.

En los casos de predios ubicados en áreas de reserva territorial de mediano y largo plazo, así como en los lotes resultantes de nuevos desarrollos no se considerará la aplicación de tasas correspondientes a baldíos urbanizados, hasta en tanto no se dé plazo de ocupación de la reserva o la primera transmisión de propiedad en el caso de nuevos desarrollos;

II. Impuestos o contribuciones sobre el aumento del valor de los inmuebles como la captura, administración y distribución de plusvalías, en especial las derivadas de la zonificación que otorga distintas potencialidades de uso y aprovechamiento urbano, así como de la construcción de obras o la prestación de servicios públicos;

III. Contribuciones de mejoras por obras públicas u otras figuras tributarias relacionadas con la ejecución y financiamiento de las obras, acciones o servicios públicos;

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 propietarios, gobiernos, inversionistas y ofreciendo alternativas de desarrollo para largo plazo, y

V. Otros mecanismos financieros regulados por la legislación en la materia.

Artículo 160. Las acciones de construcción de vivienda social deberán considerar un diseño de ampliación o mejoramiento progresivo en favor de sus usuarios.

El Gobierno del Estado y los Municipios podrán establecer subsidios, condonaciones o reducciones en el pago de los impuestos, derechos, contribuciones de mejoras, productos y aprovechamientos correspondientes a los diversos trámites y gestiones relacionados con la construcción y comercialización de vivienda social y la producción social de vivienda a que se refiere la Ley del (sic) Vivienda del Estado de Quintana Roo.

Artículo 161. Cuando se trate de acciones urbanísticas de vivienda social y la producción social de vivienda a que se refiere el artículo anterior, el Gobierno del Estado otorgará un subsidio del cien por ciento en los derechos a que se refiere la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, que se causen con motivo de:

I. La expedición de las Constancias de Compatibilidad Territorial;

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 sus beneficiarios;

III. Los derechos de conexión por concepto de agua potable y alcantarillado.

Para las acciones de vivienda a que se refiere este artículo, la Secretaría promoverá ante los Municipios, que si así lo decidan, apliquen el subsidio, reducción o condonación de los derechos por expedición de licencias de construcción, uso del suelo, constancias, alineamiento y número oficial de su competencia.

En caso de que los subsidios otorgados no se destinen efectivamente a la población objetivo, la malversación o uso indebido de dichos subsidios o recursos se considerará como defraudación fiscal y se castigará conforme dispongan las leyes fiscales y el presente ordenamiento.

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

Los notarios y registradores, 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.

## Sección Tercera

### Del Desarrollo Institucional

Artículo 162. Los gobiernos, estatal y municipales promoverán programas permanentes de capacitación para los servidores públicos en la materia de esta ley.

Se promoverá: la legalidad, eficiencia, objetividad, calidad, imparcialidad, equidad, competencia por mérito y equidad de género, como principios del servicio público.

Artículo 163. La Secretaría establecerá los lineamientos para la participación de especialistas que coadyuven y tengan una función responsable en el proceso de evaluación del impacto territorial, así como en otros temas para el cumplimiento y aplicación del presente ordenamiento.

Igualmente, en los términos de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Quintana Roo, se impulsarán programas y apoyos para mejorar la administración y gestión estatal y municipal del desarrollo urbano que propicien la uniformidad en trámites, permisos y autorizaciones en la materia, para disminuir sus costos, tiempos e incrementar la transparencia. Igualmente fomentará la adopción de tecnologías de la información y comunicación en los procesos administrativos que se relacionen con la gestión y administración territorial y los servicios urbanos.

## Título Duodécimo

### De las Bases Generales para la Ejecución de Acciones Urbanísticas

#### Capítulo Primero

#### De las Acciones Urbanísticas



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 perito responsable de obra, corresponsables en materia de urbanismo, estructuras, instalaciones, instalaciones especiales, proyecto arquitectónico, constructor y director de obra, así como 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.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad, serán responsables de que las solicitudes y expedientes integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

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 terceros.

Artículo 165. Las autoridades competentes en la aplicación de esta ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe.

Las autoridades competentes en sus relaciones con los 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 el interesado cumple con las normas aplicables e integra dichos requisitos; la negativa injustificada por parte de los servidores públicos a otorgarlas, implicará el fincamiento de las responsabilidades que procedan;

II. Solicitar la comparecencia de éstos, 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. Requerir informes, documentos y otros datos durante la realización de visitas de verificación, solo en aquellos casos previstos en ésta u otras leyes;

IV. Hacer del conocimiento de éstos, 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. Hacer constar en las copias de los documentos que se presenten junto con los originales, la presentación de los mismos;

VI. Abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, o que ya se encuentren en el expediente que se está tramitando;

VII. Proporcionar información y orientar acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones legales vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar;

VIII. Permitir el acceso a sus registros y archivos en los términos previstos en ésta u otras leyes, siempre que acrediten su interés jurídico;

IX. Tratar con respeto a los 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 terceros, 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 solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

Artículo 166. Las autorizaciones, licencias o permisos a que se refiere esta ley, se ajustarán a lo siguiente:

I. Las autoridades estatales y municipales deberán hacer públicos todos los requisitos y costos o derechos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;

II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;

III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;

IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho, las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;

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 los servidores públicos;

VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan;

VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución;

VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones, y

IX. La simplificación de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura de telecomunicaciones, en los términos del Artículo 147 de Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidas en esta ley y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 167. Las constancias, certificaciones, autorizaciones, licencias y permisos, que establece esta ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

I. Las zonas, áreas y predios en que lo permitan los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

II. Los diferentes tipos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o edificación de que se trate;

III. Los índices de densidad de población y de construcción;

IV. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de impacto territorial o ambiental, en su caso;

V. La organización y control de la estructura vial, del tránsito, los estacionamientos y del sistema de transporte;

VI. La dotación adecuada y suficiente de equipamiento e infraestructura y la debida prestación de servicios;

VII. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes;

VIII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables;

IX. La capacidad de servicio de las redes de infraestructura y del equipamiento urbano existentes y de los proyectos autorizados;

X. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano o, en su caso, garantizar que se efectúen las obras de prevención necesarias;

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 del ser humano y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos;

XII. El contexto urbano, la protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas, así como las características de las fachadas y alturas de las construcciones;

XIII. La dirección de los vientos dominantes y el asoleamiento;

XIV. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población;

XV. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas;

XVI. La imagen urbana;

XVII. La protección del patrimonio cultural y natural del Estado;

XVIII. La racionalidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua;

XIX. La prevención y atención de las emergencias urbanas;

XX. La gestión integral de riesgos;

XXI. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos, y

XXII. Otras disposiciones de los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Artículo 168. Para realizar una acción urbanística, en complemento a las autorizaciones municipales, se deberá contar con:

I. En su caso, la autorización de impacto ambiental que expida la autoridad federal o estatal competente, conforme a la legislación ambiental y demás disposiciones aplicables;

II. La Constancia de Compatibilidad Territorial que expida la Secretaría, en los supuestos y términos que establece esta ley, para la obtención de la terminación de obra;

III. El Estudio de Riesgo autorizado por la autoridad competente, en los casos a que se refieren los artículos 102 y 103 de esta ley, y

IV. Cuando sean solicitadas con la finalidad de establecer instalaciones, realizar construcciones u obras en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeropuertos civiles, dentro de las zonas de protección de los mismos, presentar la opinión favorable emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil.

Las autorizaciones y demás documentos a que se refiere este artículo, deberán estar vigentes conforme a las normas que regulan su expedición a la fecha de presentación de la solicitud.

En caso de que el predio de que se trate no esté al corriente en el pago del impuesto predial, la autoridad no dará trámite a la solicitud correspondiente.

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 el 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 el 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.

## Capítulo Segundo

### De los Conjuntos Urbanos

Artículo 170. Los conjuntos urbanos, cualquiera que sea su régimen de propiedad, estarán sujetos a las normas, tipos, restricciones y obligaciones aplicables a los fraccionamientos, exceptuando lo relativo a la cesión de las vialidades públicas. Dichos conjuntos podrán ser de tipo horizontal, vertical o mixto.

Artículo 171. Las normas básicas para los conjuntos urbanos son las siguientes:

I. Con relación a las áreas de cesión para destinos, deberá sujetarse a lo establecido en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo;

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

III. En el régimen jurídico del conjunto urbano de que se trate, deberá establecerse el derecho de acceso al personal adscrito a las dependencias y entidades públicas para el cumplimiento de sus funciones;

IV. Respetar la continuidad de las vialidades primarias y secundarias de la estructura urbana del centro de población, y demás disposiciones para el espacio público, el equipamiento urbano y la movilidad no motorizada, conforme a los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

V. Disponer de un proyecto que respete las vialidades regionales y primarias establecidas en los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como que ofrezca soluciones viales de accesos y salidas aprobado por el Municipio;

VI. Acatar lo establecido en las leyes y normas aplicables en materia de cambio climático, resiliencia y prevención de riesgo a los asentamientos humanos, y

VII. Contar con las autorizaciones y observar las normas para la construcción, imagen urbana, uso y mantenimiento de los conjuntos urbanos, establecidas en esta ley y las demás que se determinen en las disposiciones de carácter general que establezca el ayuntamiento o la autoridad competente.

Los espacios mínimos aplicables en los conjuntos urbanos de vivienda social, serán determinados en los reglamentos de construcción municipales, considerando los elementos básicos en materia de derechos humanos y bienestar social.

Las agrupaciones ciudadanas que se constituyan al interior de conjuntos urbanos o condominios, tales como comités o asambleas de vecinos, 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.

Los reglamentos de convivencia vecinal o similares de las organizaciones ciudadanas a que se refiere el párrafo anterior no tienen preeminencia ni sustituyen las normas legales aplicables.

Artículo 172. La persona física o moral, o sus causahabientes, que realicen un conjunto urbano de cualquier tipo, serán responsables del cumplimiento de las autorizaciones concedidas, así como de las normas aplicables.

## Capítulo Tercero

### De los Fraccionamientos

Artículo 173. Los fraccionamientos de acuerdo a su tipo de ejecución, podrán ser:

I. De Urbanización Terminada. Son aquellos en los que el propietario o promotor 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. Los usuarios o beneficiarios 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 174. Las normas aplicables a los diferentes tipos de fraccionamientos en sus diferentes temas y componentes deberán ajustarse a la (sic) dispuesto en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, sus disposiciones reglamentarias, los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y a las autorizaciones respectivas.

Dicha Ley establecerá las normas técnicas aplicables al diseño, proyecto, obras de urbanización, áreas de cesión para destinos, ejecución de obras, entrega y recepción a los municipios, autorización de ventas y constitución de garantías, entre otros elementos de verificación y control de los fraccionamientos. Igualmente contendrá las normas relativas a los procedimientos de autorización de las distintas acciones urbanísticas según se trate.

Artículo 175. Las áreas cedidas por el propietario o promotor 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.

Queda prohibido a los Ayuntamientos el ejercer cualquier acto de enajenación de las áreas de cesión para destinos.

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, los propietarios o promotores podrán cumplir sus obligaciones de cesión para destinos, mediante el pago equivalente al valor comercial de las superficies de que se trate.

Los recursos que se generen deberán aportarse al Fondo para el Espacio Público y la Sustentabilidad, mismo que tendrá por objeto el adquirir, construir o rehabilitar equipamiento urbano y espacios públicos, así como para acciones en materia de seguridad y mejoramiento de los servicios públicos en el Municipio.

El incumplimiento de esta disposición por los servidores públicos será sancionada conforme lo dispone el Título Décimo Tercero de esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

El Reglamento de esta ley, definirá las reglas para constitución y operación del Fondo a que alude este artículo, considerando la participación del Gobierno del Estado y los Municipios.

## Capítulo Cuarto

### De las Construcciones

Artículo 176. Las obras de construcción, restauración, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición en el Estado, se sujetarán a las disposiciones de esta ley y demás ordenamientos aplicables.

Los requisitos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto serán las que determinen las normas técnicas y demás disposiciones municipales aplicables.

Artículo 177. Toda obra de construcción, restauración, reconstrucción, adaptación, demolición y ampliación de edificaciones, pública o privada, rural o urbana, requerirá de autorización o licencia previamente expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta ley, el reglamento de la materia, las normas técnicas para la construcción y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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



Este documento será indispensable para el inicio y ejecución de la construcción de cualquier obra o edificación. La falta de este documento en el inicio y ejecución de la construcción, conllevará en su caso, la aplicación de sanciones administrativas, económicas, civiles, penales según sea el caso.

Artículo 179. Se requerirá de autorización previa de la autoridad municipal competente, independientemente de la licencia de construcción, para:

- I. Realizar obras, modificaciones y reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público o privado, construcciones provisionales, postería o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas o guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública o de conexión a las redes de infraestructura y servicios públicos;
- V. Colocación o instalación de anuncios visibles desde la vía pública, ya sea adosados o montados sobre construcciones ya existentes, o que empleen estructuras independientes para su soporte, ya sea en espacios libres de terrenos o montados sobre construcciones ya existentes.
- VI. Realizar obras o instalaciones en inmuebles que colinden con líneas de energía eléctrica, gasoductos, oleoductos, vías de comunicación, cauces de aguas, entre otras a juicio de la autoridad competente, y
- VII. Proyecto general de edificación para constituir el régimen de propiedad en condominio respecto de bienes inmuebles.

Artículo 180. En las construcciones destinadas a comercio, servicios, salud, educación y cultura, recreación y deportes y en general los equipamientos, así como en las banquetas en las vías públicas y demás áreas del espacio público, deberán contemplar los elementos necesarios y suficientes para la circulación peatonal de personas con discapacidad, así como lugares especiales en los estacionamientos y demás disposiciones para la accesibilidad universal y la perspectiva de género que incluye a mujeres y niños, conforme a las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones que rigen en esta materia en el Estado.

Artículo 181. No se autorizará el uso de las vías públicas para:

- I. Aumentar el área de un predio o de una construcción, en ninguno de sus niveles;

II. Conducir líquidos por su superficie, a menos que a juicio de la autoridad competente se justifique y no se altere el orden público, se afecte el interés general o se deteriore el medio ambiente;

III. Instalar talleres o centros de trabajo o almacenamiento, incluyendo la reparación de vehículos, maquinarias, equipos y su resguardo;

IV. La colocación temporal o permanente de avisos o anuncios que obstruyan el tránsito de vehículos o peatones u obstruyan total o parcialmente la señalización vial o la nomenclatura urbana;

V. La circulación sobre las vías públicas pavimentadas de vehículos que carezcan de neumáticos, y

VI. Aquellos otros fines que se consideren contrarios al interés público.

Artículo 182. Las edificaciones, de acuerdo con su tipo y ubicación, deberán contar con espacios para el estacionamiento de vehículos, conforme lo dispongan los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley y las normas reglamentarias aplicables.

Artículo 183. Los propietarios y poseedores 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 los vecinos y su patrimonio. De igual manera están obligados 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 de peritos responsables de obra y sus corresponsables, así como peritos ambientales, 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, los peritos y los 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 él o cuando supervise obras a realizarse por otras persona físicas o morales;

II. Suscribir un estudio de impacto territorial;

III. Suscribir un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;

IV. Suscribir una constancia de seguridad estructural;

V. Suscribir el visto bueno de seguridad y operación de una obra, y

VI. Suscribir documento que indique la aplicación de las medidas de mitigación o compensación en materia de impacto territorial y ambiental.

Artículo 186. Son obligaciones del propietario o promotor, para lo cual deberá auxiliarse de un Perito Responsable, el realizar las siguientes acciones:

I. Vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere esta ley;

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

III. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta ley. El perito responsable, en caso de observar que no son atendidas por el promotor o propietario, 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. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, en sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;

V. Planear y supervisar las medidas de mitigación o compensación;

VI. Llevar una bitácora de obra foliada y encuadernada;

VII. Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los corresponsables y de los 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 al propietario 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. En los casos de que no exista reglamentos municipales, se remitirá en forma supletoria a la Ley en la materia.

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

## Título Décimo Tercero

### Del Control del Desarrollo Urbano

#### Capítulo Primero

#### Del Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda

Artículo 188. Se crea el Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, a cargo de la Secretaría, el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir información estatal en la materia, estará disponible para su consulta y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

El Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda integrará la información e indicadores relacionados con los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, con los temas relacionados con las áreas metropolitanas, así como las acciones, obras e inversiones en la materia.

Se incorporarán al citado Sistema Estatal, los informes y documentos relevantes derivados de los nuevos desarrollos, actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, realizados en el país y el Estado por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

Las personas físicas o morales que realicen acciones urbanísticas de crecimiento urbano estarán obligadas, en los términos de las disposiciones reglamentarias en la materia, a proporcionar la información que permita la actualización del Sistema Estatal de Información del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 189. Los gobiernos, estatal y municipales, promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos, constituidos como redes de información, con la participación plural de la sociedad y el gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los problemas de las ciudades y los nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública.

Artículo 190. Los observatorios urbanos tendrán a su cargo las tareas de analizar, estudiar y difundir de manera sistemática y periódica, a través de indicadores y mediante sistemas de información geográfica, la relativa a:

I. Los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley;

II. Las certificaciones, dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;

III. Los avances en la aplicación de los instrumentos de planeación a que se refiere este artículo;

IV. Los proyectos estratégicos y los avances de la inversión pública para el desarrollo urbano;

V. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos y metropolitanos de la entidad y de cada Municipio, y

VI. Los diagnósticos, estudios e investigaciones, que el propio Observatorio Urbano realice para medir la operatividad, eficiencia, resultados y efectos en la aplicación de las diferentes políticas públicas.

Artículo 191. Los gobiernos estatal y municipales, para apoyar el funcionamiento de los observatorios deberán:

I. Proporcionarles la información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como de los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo;

II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;

IV. Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;

V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;

VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el Desarrollo Urbano y el ordenamiento del territorio, y

VIII. Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública electrónica de los sistemas de información.

## Capítulo Segundo

### De los Efectos y Controles del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano

Artículo 192. El ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los Centros de Población, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Artículo 193. Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realicen el Gobierno del Estado y los municipios, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley. Sin este requisito, la autoridad competente no podrá otorgar las autorizaciones presupuestales o de financiamiento y administrativas para efectuarlas.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, las solicitudes presupuestales deberán incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate, con fundamento en los objetivos y metas de los programas mencionados.

El Gobierno del Estado y los municipios, así como sus entidades paraestatales y paramunicipales deberán prever en sus presupuestos, programación y gasto, el ejercicio de acciones y recursos para atender las necesidades de la planeación y operación del desarrollo urbano, de zonas metropolitanas y áreas conurbadas, así como para cumplir sus responsabilidades y funciones en la materia.

La violación a lo dispuesto en este precepto será sancionada en los términos de las leyes en materia de responsabilidad de servidores públicos.

Artículo 194. Sólo podrán expedirse constancias, certificaciones, licencias, permisos o autorizaciones relativas a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, cuando las solicitudes estén de acuerdo con los mismos. Las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas de pleno derecho y no surtirán efecto legal alguno.

En ningún caso se autorizarán acciones urbanísticas que contravengan las provisiones, reservas, usos y destinos que se contemplen en esta ley, en su reglamentación, en los programas municipales y en los demás ordenamientos aplicables de carácter federal, estatal y municipal.

Artículo 195. La vigencia de las autorizaciones urbanísticas a que se refiere este ordenamiento se ajustará a lo siguiente:

I. Las Constancias de Zonificación y de Compatibilidad Territorial tendrán una vigencia indefinida, a menos que cambien los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en cuyo caso quedarán sin efecto y deberán ajustarse a las nuevas disposiciones;

Una vez concretado el uso o edificación del predio de que se trate y no se pretenda modificar o cambiar el uso o aprovechamiento autorizado, no serán exigibles las constancias a que se refiere esta fracción;

II. Las autorizaciones de fraccionamientos, conjuntos urbanos o condominios, serán definitivas y con vigencia indefinida, una vez que se otorgue la escritura pública donde se hagan constar las cesiones para destinos y el proyecto de urbanización, fraccionamiento o construcción correspondientes;

III. Las autorizaciones de subdivisión, parcelación, fusión o relotificación tendrán vigencia de un año, a menos de que se haya otorgado la escritura pública donde se hagan constar la acción urbanística de que se trate, en cuyo caso serán definitivas y de vigencia indefinida, y

IV. Las autorizaciones y licencias de construcción, restauración, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción tendrán vigencia proporcional a la complejidad y tamaño de las obras que supongan, pero su vigencia no podrán exceder un plazo de dos años.

Los documentos donde se consignen las constancias, licencias o autorizaciones deberán expresar su plazo de vigencia, de acuerdo a lo indicado en este artículo.

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 los propietarios y poseedores del suelo, en las circunstancias que los propios programas señalen. Una vez aprobados y publicados, las autoridades y particulares quedarán obligados a cumplirlos.

Los propietarios o poseedores a título de dueño 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 terceros, con el gobierno municipal o con el Gobierno del Estado.

En caso de que exista violación e incumplimiento por parte de sus propietarios o poseedores, 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 los servidores públicos que se abstengan de llevar a

cabo dichos actos o las realicen con deficiencia, serán sancionadas conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

No podrá inscribirse en el Registro Público ningún acto, convenio, contrato o afectación que no se ajuste a lo dispuesto en la presente ley, así como a los programas y autorizaciones expedidas por las autoridades competentes, aplicables en la materia.

Artículo 198. Los notarios, registradores y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos relacionados con el uso, aprovechamiento, transmisión o gravamen de bienes inmuebles, previa comprobación de la existencia de la Constancia de Compatibilidad Territorial, 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.

Asimismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable.

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 199. No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta ley. En igual sentido, no surtirán efectos las constancias, certificaciones, permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

## Capítulo Tercero

### De la Supervisión, Inspección y Vigilancia

Artículo 200. La Secretaría y los Municipios, en la esfera de su competencia y en todo tiempo, verificarán y vigilarán que la ejecución de las diversas acciones urbanísticas en el Estado, se ajusten a lo dispuesto por esta ley.

Las dependencias de la Administración Pública Estatal podrán auxiliar y apoyar a la Secretaría en las funciones de verificación a que se refiere este Capítulo.



Artículo 201. Las autoridades para la efectiva aplicación y cumplimiento de esta ley, deberán:

I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, las denuncias, quejas y demandas de la ciudadanía por la inobservancia de la legislación, normas y reglamentos y autorizaciones o licencias de desarrollo urbano a que se refiere este ordenamiento, y darle el seguimiento correspondiente;

II. Brindar servicios gratuitos de información a los ciudadanos, 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 los servidores públicos encargados de ejercer las funciones administrativas a que se refiere esta ley;

IV. Realizar las acciones necesarias para la defensa de la integridad de los bienes de su patrimonio;

V. Aplicar las medidas de seguridad determinadas en la presente Ley, en los casos en que se presuman violaciones a la normatividad urbana vigente;

VI. Informar a la autoridad que corresponda, de irregularidades al cumplimiento de esta ley o de otros ordenamientos legales, cuando el asunto no sea de su competencia, así como solicitar que se inicien los procedimientos administrativos de aplicación y ejecución de sanciones;

VII. Denunciar ante el Ministerio Público, los actos y hechos que puedan constituir delitos y contravengan las disposiciones en materia de desarrollo urbano;

VIII. Emitir recomendaciones y sugerencias a otras autoridades tendientes a mejorar los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley, así como para procurar su cumplimiento;

IX. Acordar o solicitar a la autoridad competente la revocación y cancelación de las licencias, certificados, autorizaciones y registros, cuando sean otorgadas en contra de lo prescrito por las disposiciones jurídicas en materia ambiental, del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, o cuando se trasgredan dichas disposiciones;

X. Llevar a cabo conforme a lo dispuesto en esta ley, investigaciones de oficio, respecto del cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ordenamiento territorial, así como de hechos que generen o puedan producir desequilibrios urbanos, daños o deterioro grave a los sistemas urbanos o sus elementos;

XI. Utilizar los medios y mecanismos a que se refiere la Ley de Justicia Alternativa del Estado en todos los casos que proceda;

XII. En el supuesto de que no se atiendan sus recomendaciones, podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso, aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de las disposiciones jurídicas aplicables, y

XIII. Solicitar a otras autoridades la información relativa a la expedición, cumplimiento y aplicación de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

#### Capítulo Cuarto

##### De las Medidas de Seguridad, Infracciones y Sanciones

Artículo 202. La Secretaría y los Municipios, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de esta ley, sus normas reglamentarias y demás disposiciones aplicables; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

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

Artículo 203. Se consideran medidas de seguridad, la adopción y ejecución de disposiciones que, con apoyo en esta ley y sus disposiciones reglamentarias, dicten las autoridades competentes encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones, tanto públicas como privadas.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Para los efectos de esta ley, se considerarán como medidas de seguridad:

I. La suspensión de instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones, acciones, obras, servicios y actividades;

III. La desocupación o desalojo de inmuebles;

IV. La demolición de construcciones;

V. El retiro de instalaciones;

VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipo;

VII. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios sobre cualquier actividad realizada irregularmente;

VIII. La prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes;

IX. La inmovilización y aseguramiento de objetos y de materiales;

X. Refuerzo o apuntalamiento de estructuras o de edificaciones, y

XI. Cualquier medida que tienda a lograr los fines expresados en el presente artículo y las demás que señalen otras leyes y reglamentos.

Artículo 204. Se considera infracción a la violación de cualquiera de las disposiciones establecidas en esta ley, la cual será sancionada de acuerdo con lo establecido en este ordenamiento.

La persona que ejecute cualquier acción urbanística sin que previamente hayan sido autorizadas por la autoridad competente, se hará acreedora a las medidas de seguridad y sanciones que prevé esta ley.

Artículo 205. Las sanciones administrativas consisten en:

I. La suspensión permanente de los trabajos;

II. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios;

III. La demolición o retiro parcial o total de escombros;

IV. La reconstrucción de obras o instalaciones;

V. La suspensión y demolición de instalaciones, construcciones, obras o actividades;

VI. Multa equivalente a diez veces la Unidad de Medida y Actualización; hasta el equivalente al veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;

VII. La imposición de medidas para minimizar, compensar o restaurar los efectos negativos que produzcan las acciones urbanísticas de que se trate, en el territorio o en los asentamientos humanos;

VIII. La revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias otorgadas;

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

X. El retiro de los anuncios y sus estructuras;

XI. La prohibición de realizar determinados actos u obras, y

XII. Arresto hasta por treinta y seis horas.

Artículo 206. La Secretaría y los Municipios, al tener conocimiento y verificar la ejecución de acciones urbanísticas no autorizadas, ordenarán la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las haya ejecutado.

Artículo 207. A quienes incurran en infracción la presente Ley, le serán aplicables las siguientes sanciones:

I. A quienes no cumplan con la obligación de proporcionar los informes que le solicite la autoridad competente, lo hagan con falsedad o fuera del tiempo que se les hubiere concedido al efecto, se les impondrá una sanción equivalente al importe de diez a quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización;

II. A los que 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 quienes realicen una acción urbanística sin la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente al importe de diez veces la Unidad de Medida y

Actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;

IV. A quienes levanten muros en vías públicas o realicen instalaciones sin permiso que impidan o limiten el acceso de personas y vehículos a fraccionamientos se les aplicará una sanción equivalente al importe de diez a mil veces la Unidad de Medida y Actualización y, sin perjuicio de realizar las demoliciones o retiro de las instalaciones;

V. A quienes realicen una acción urbanística sin cumplir con el diseño, normas y especificaciones del proyecto autorizado, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;

VI. A quienes no acaten la orden de suspender una acción urbanística, se les aplicará una sanción equivalente al importe de diez a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;

VII. A quienes realicen la apertura, ampliación, prolongación, rectificación o clausura de una vía pública, sin contar con la autorización correspondiente, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien veces la Unidad de Medida y Actualización y hasta el veinticinco por ciento del valor comercial del inmueble y obra de que se trate;

VIII. A quienes en cualquier forma obstaculicen o impidan la supervisión de una acción urbanística, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cien a mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;

IX. A quienes habiendo efectuado obras sin ajustarse al diseño y especificaciones del proyecto autorizado, no realicen los cambios o modificaciones ordenados por la autoridad competente en el plazo que al efecto se les haya concedido, se les aplicará una sanción equivalente al importe de doscientas a mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las demás fracciones aplicables que resulten;

X. Al propietario 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 se hará acreedor a una sanción equivalente de cien a mil veces la Unidad de Medida y Actualización;

XI. Al promotor 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 quienes no respeten la transmisión de las áreas de cesión para destinos en los términos de esta ley y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, se les aplicará una sanción equivalente al costo del quince por ciento de la superficie lotificada vendible, de acuerdo con el precio por metro cuadrado

promedio al que se hayan enajenado los lotes, sin perjuicio de ceder la parte faltante al Municipio, y

XIII. A quienes no respeten el destino de superficies para áreas verdes en los términos de esta ley, se les aplicará una sanción equivalente al importe de cincuenta a mil veces la Unidad de Medida y Actualización Mensual, sin perjuicio de destinar obligatoriamente la superficie correspondiente a tal fin.

Artículo 208. Las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se podrán duplicar para el caso de reincidencia o rebeldía del infractor.

Artículo 209. En aquellos casos en que no se establezca sanción específica por contravención a alguna de las disposiciones de esta ley o sus disposiciones reglamentarias, se aplicará una multa de cien a cinco mil veces la Unidad de Medida y Actualización, al momento de cometerse la infracción.

Artículo 210. Servirá de base para la cuantificación de las sanciones a que se refiere este capítulo, la Unidad de Medida y Actualización vigente, al momento de cometerse la infracción.

Para la imposición de las sanciones a que se refiere este Capítulo se deberá tomar en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Las condiciones económicas del infractor;
- III. La reincidencia o reiterada desobediencia, si la hubiera;
- IV. La intencionalidad o negligencia del infractor, y
- V. El beneficio obtenido por el infractor, 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 el infractor.

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

En todo caso la autoridad correspondiente, deberá justificar plenamente su decisión.

Artículo 212. Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, 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 del infractor.

Artículo 213. En caso de incumplimiento con las medidas de seguridad o con las sanciones impuestas, la Secretaría y los Municipios podrán hacer cumplir sus determinaciones, con los siguientes medios de apremio:

I. Apercibimiento;

II. Multa de treinta a cien veces la Unidad de Medida y Actualización vigente en el momento y lugar en que se realizó o se omitió realizar la conducta que motivó el medio de apremio;

III. Auxilio de la fuerza pública, y

IV. Arresto hasta de treinta y seis horas.

Artículo 214. Los servidores públicos que expidan constancias, certificaciones, autorizaciones, permisos, licencias, documentos, contratos y convenios que contravengan esta ley y otras disposiciones aplicables; los 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 los que se aprovechen de ellos 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.

Los servidores públicos 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. Los empleados del Registro Público y de las unidades municipales catastrales y, en general, los servidores públicos investidos de fe pública que den trámite a documentos, contratos, escrituras o minutas que consignen 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 los notarios y a los corredores públicos, 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 los infractores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales en que hubieren incurrido.

Artículo 217. Las autoridades o los 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 acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

## Capítulo Quinto

### Del Recurso de Revisión

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

## Capítulo Sexto

### De la Denuncia Ciudadana

Artículo 219. Toda persona tiene derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes, cuando se estén llevando a cabo acciones urbanísticas que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los programas en la materia.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, 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. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

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



- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el 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 al denunciante.

Artículo 221. El Gobierno del Estado y los Municipios promoverán mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, cámaras, colegios de profesionales y demás ciudadanos, en el cumplimiento y ejecución de los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 31 de esta ley.

Artículo 222. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos a los asentamientos humanos, al ordenamiento territorial o al desarrollo urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación aplicable.

Cuando la infracción a las disposiciones de esta ley o a los programas a que se refiere el artículo 31 de esta ley se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad estatal o municipal, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

## TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Se abroga la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, publicada mediante Decreto Número 107 de la XIII Legislatura del Estado, en el Periódico Oficial en fecha 18 de abril de 2012.

TERCERO. Se abroga la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, publicada mediante Decreto Número 125 de la VI Legislatura del Estado, en el Periódico Oficial del Estado en fecha 31 de diciembre del año 1992.

CUARTO. En tanto el Titular del Poder Ejecutivo del Estado y los municipios del Estado no expidan las disposiciones administrativas a que se refiere este decreto, seguirán aplicándose las disposiciones reglamentarias vigentes.

QUINTO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado expedirá en un plazo no mayor a ciento ochenta días, el reglamento de esta ley, que será aplicable en los temas de competencia estatal, y aplicable en el ámbito estatal, hasta en tanto los ayuntamientos no expidan sus respectivos ordenamientos municipales en la materia.

SEXTO. Los programas de desarrollo urbano y los ordenamientos ecológicos del territorio, así como las autorizaciones de acciones urbanísticas otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley seguirán vigentes en los términos que fueron aprobados o concedidas. Las que se encuentren en trámite, se deberán ajustar a sus nuevas disposiciones. Para tal efecto, los interesados en alguna autorización, refrendo o renovación en materia de acciones urbanísticas podrán optar por continuar su procedimiento ajustando sus proyectos a la normatividad vigente, o bien, presentar una nueva solicitud, en cuyo caso no pagarán nuevamente los derechos correspondientes.

SÉPTIMO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, deberá formular y promover la aprobación de la Estrategia Estatal de Ordenamiento Territorial a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

OCTAVO. El Ejecutivo del Estado y los Municipios contarán con un plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, para formular, consultar y promover la aprobación de los Programas Estatal y Municipales de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano, conforme a sus competencias.

NOVENO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se deberán formular o actualizar los programas de desarrollo urbano de los centros de población mayores a cien mil habitantes. En el mismo plazo, los municipios deberán actualizar sus reglamentos internos, así como los manuales de organización, operación y funcionamiento en congruencia con estas nuevas disposiciones.

DÉCIMO. Durante el Ejercicio Fiscal de 2018, los derechos establecidos en la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, por concepto de Constancia de Compatibilidad Urbanística, serán aplicables a las Constancias de Compatibilidad Territorial y al Dictamen de Impacto Territorial, a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Quinto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

UNDÉCIMO. Para el caso de inmuebles construidos con anterioridad a la vigencia de este Decreto, el régimen de propiedad en condominio podrá constituirse cumpliendo con lo establecido en el artículo 4º de la Ley de Propiedad en

Condominio de Inmuebles del Estado y sus disposiciones reglamentarias aplicables.

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

(ADICIONADO, P.O. 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019)

DÉCIMO TERCERO. En tanto no sea debidamente publicado el Estatuto Orgánico que determine la organización y estructura del Instituto Quintanarroense de Vivienda, las funciones previstas por el artículo 16 de la Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo, serán ejercidas por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable o por la persona que para tal efecto designe.

Salón de sesiones del Honorable Poder Legislativo, en la ciudad de Chetumal, capital del estado de Quintana Roo, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil dieciocho.

DIPUTADO PRESIDENTE:  
PROFR. RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM.

DIPUTADA SECRETARIA:  
C. EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR.

CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, SABED:

EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ME IMPONEN LOS ARTÍCULOS 91 FRACCIÓN II Y 93 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y 11 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, AMBAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PROMULGO EL DECRETO NÚMERO 194 DE LA XV LEGISLATURA, QUE ME HA SIDO REMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA.

DADO EN LA RESIDENCIA OFICIAL DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.  
RUBRICA  
C.P. CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ

EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.  
RUBRICA  
LIC. FRANCISCO XAVIER LÓPEZ MENA

[N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS AL PRESENTE ORDENAMIENTO.]

P.O. 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

[N. DE E. TRANSITORIOS DEL "DECRETO NÚMERO: 355 POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO TRANSITORIO, AL DECRETO NÚMERO 194 EXPEDIDO POR LA H. XV LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO".]

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

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que contravengan a lo dispuesto en el presente Decreto.