



NUMERO DE FOLIO

0665



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".

"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

HONORABLE PLENO LEGISLATIVO:

El suscrito Diputado José Luis Guillén López, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos de la XVI Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, e integrante de la Junta de Gobierno y Coordinación Política de conformidad con el artículo 68 fracción II de la Constitución Política, los artículos 140, 141, 148 último párrafo y 148 Bis de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como el artículo 36 fracción II del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura, todos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, me permito someter a su consideración, la **INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE, TODAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, basada en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En sesión del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación celebrada a distancia en fecha 18 de marzo del año en curso se resolvió la controversia constitucional número 177/2018 ¹, promovida por el municipio de Solidaridad, Quintana Roo, en contra de los poderes legislativo y ejecutivo, demandando la invalidez de diversos artículos de las leyes de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de acciones urbanísticas, de vivienda y de equilibrio ecológico y protección al ambiente, de propiedad en condominio y de inmuebles y de expropiación, publicadas mediante el Decreto número 194 en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de agosto de 2018.

¹ <https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/versiones-taquigraficas/documento/2021-03-18/18%20de%20marzo%20de%202021%20-%20Versi%C3%B3n%20definitiva.pdf>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.

“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

Dicha resolución sostiene la vulneración a la esfera de competencia del Municipio consagrada en el artículo 115 de la Constitución Federal en tanto que se interfiere las facultades relativas a la utilización del suelo y al otorgamiento de licencias y permisos en materia de obras urbanísticas, así como para administrar libremente su patrimonio.

Y en consecuencia declara la invalidez del artículo 5, fracción I de la Ley de Acciones Urbanísticas de que prevé la facultad del Gobierno del Estado para emitir Constancias de Compatibilidad Territorial en cualquiera de sus modalidades; así como el penúltimo párrafo del artículo 46 penúltimo párrafo que establece que el Municipio, al recibir las áreas de cesión para áreas verdes, equipamientos, infraestructura y oficinas públicas, necesarias para la sana convivencia de nuevos desarrollos, deberá transmitir al Gobierno del Estado el 20% de dichas áreas para la construcción de espacios y equipamientos públicos de competencia estatal.

Asimismo, declaró por extensión todos aquellos artículos que se refieran a la constancia de compatibilidad territorial en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, ello en virtud de que si se está invalidando la figura debe invalidarse las disposiciones relacionadas.²

Ahora bien, en términos del penúltimo párrafo de la fracción I del artículo 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece las bases que rigen a las controversias constitucionales, y el resolutivo Quinto de la resolución, esta declaratoria de invalidez solo tiene efectos respecto de las partes en la controversia, por tanto, la resolución expresa que dicha invalidez es con efectos acotados al Municipio de Solidaridad, es decir el municipio promovente.

² <https://www2.scjn.gob.mx/ConsultaTematica/PaginasPub/DetallePub.aspx?AsuntoID=244293>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS
METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

No obstante, tal y como lo ha señalado nuestra máxima tribuna, existe una interferencia en las facultades del Municipio relativas a la utilización del suelo y al otorgamiento de licencias y permisos en materia de obras urbanísticas, así como para administrar libremente su patrimonio, vulneración que no solo atañe a este Municipio sino a todos los Municipios de la entidad, y que debe ser subsanada en nuestra legislación.

De conformidad a la fracción I del artículo 15 del Reglamento de Comisiones del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, corresponde a la Comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos el estudio y dictamen o el conocimiento, de la legislación en materia de desarrollo urbano, vivienda, obra pública y asentamientos humanos, por lo que atento al ejercicio de mis facultades como Presidente de esta Comisión, así como a los criterios y resoluciones de la Suprema Corte en la materia, propongo a esta Soberanía popular, reformar y en su caso derogar las disposiciones y porciones normativas que atenten contra el régimen constitucional establecido en el artículo 115 de nuestra Carta Magna, y se vele por el estricto respeto al patrimonio municipal y las facultades que estos tienen en materia de obras urbanísticas.

El desarrollo histórico del artículo 115 de la Constitución Federal nos enseña que el Municipio libre es la base sobre la que se construye la sociedad, y que ha sido voluntad del pueblo consolidar su autonomía como un tercer nivel de gobierno y precisamente para materializar esta autonomía, debemos fortalecerse sus facultades, respetar su patrimonio y evitar cualquier injerencia o interferencia por parte de las Legislaturas locales, pues si bien la Constitución nos ha concedido la potestad de expedir las leyes municipales están deben abocarse a garantizar la autonomía municipal.

Cabe mencionar que los ordenamientos objeto de la presente iniciativa han sido sumamente cuestionados por la sociedad y en este ejemplo por el Municipio de Solidaridad, por lo que he



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.

“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

trabajado de la mano con la sociedad civil e instituciones expertas para contar con un marco normativo que responda a las altas exigencias que en materia urbanística tiene Quintana Roo, siendo en este caso evidente la necesidad de presentar esta iniciativa por la invalidez declarada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que si bien no ha sido notificada aún a este Poder Legislativo debe atenderse, como ya señalé, no solo para un municipio sino para los once municipios que conforman nuestra entidad.

Finalmente señalar que de aprobarse esta iniciativa, la XVI Legislatura del Estado atendería el objetivo 16 denominado Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas en la meta 16.6 Crear instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas, al promover que en nuestro marco jurídico local el Municipio goce de su patrimonio y ejerza sus facultades en apego al régimen establecido en el artículo 115 de nuestra Carta Magna, tomando en consideración la resolución del Pleno de la Suprema Corte emitida recientemente en la sesión de fecha 18 de marzo de este año.

Se ilustra el contenido de la iniciativa con el siguiente cuadro comparativo:

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO	INICIATIVA
<p>Artículo 5. Corresponde al Gobierno del Estado:</p> <p>I. Emitir las Constancias de Compatibilidad Territorial en cualquiera de sus modalidades, en los términos de este ordenamiento y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo;</p> <p>II. En coordinación con los Municipios, publicar en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el catálogo de los perfiles profesionales, así como los requisitos homologados para ser perito responsable de obra o corresponsable;</p> <p>III. En coordinación con los Municipios y colegios de profesionales, capacitar a los peritos responsables de obra y corresponsables, que actúen en las materias de esta ley;</p> <p>IV. Adoptar las provisiones necesarias para atender las consultas que realicen los Municipios y los particulares sobre la interpretación y aplicación de la ley, así como proporcionar y difundir la información</p>	<p>Artículo 5. ...</p> <p>I. Derogada</p> <p>II. a V. ...</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>relacionada con la materia, para que ésta sea accesible al público de manera completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita, y</p> <p>V. Ejercer y aplicar los mecanismos de verificación y sanción administrativa en su ámbito de competencia.</p> <p>Las atribuciones conferidas al Gobierno del Estado, se ejercerán a través de la Secretaría, excepto en los casos en que se indique lo contrario. Para tal efecto, la Secretaría se podrá apoyar en sus diversas dependencias, así como en sus órganos desconcentrados y descentralizados, en tanto que los estatutos orgánicos los faculten para ejercitar esas funciones.</p>	<p>...</p>
<p>Artículo 46. Todo nuevo desarrollo deberá transmitir las áreas de cesión para destinos que permitan generar o alojar las áreas verdes, equipamientos, infraestructuras y oficinas públicas, necesarios para la adecuada y sana convivencia en los mismos. Los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio serán a costa del promovente.</p> <p>El porcentaje mínimo de la superficie cedida para destinos, en todos los fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales, será equivalente al 15% de la superficie neta. Para todos los demás tipos de nuevos desarrollos, será del 10% de la superficie neta.</p> <p>En los casos de fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales de alta densidad, los municipios, con base en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, podrán exigir como áreas de cesión para destinos, hasta un máximo de un 20% de la superficie neta.</p> <p>La superficie neta no considera las superficies destinadas a vialidades; con excepción de los casos de vialidades regionales o primarias contempladas en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, que por sus características geométricas rebase un ancho libre a paramentos de lotes de 27 metros, en cuyo caso el excedente podrá considerarse dentro del área de cesión para destinos. De igual manera podrán considerarse dentro del área de cesión para destinos, las obras viales contempladas en dichos programas, tales como distribuidores, glorietas, pasos a desnivel u otras semejantes, siempre que su demanda no sea directamente relacionada con las dimensiones y necesidades específicas del desarrollo;</p> <p>Cuando en el predio a desarrollar se ubique, conforme a los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, en un centro o sub-centro urbano, el promotor podrá destinar un porcentaje mayor como área de cesión para destinos, y el diferencial podrá aplicarlo en futuros desarrollos que no se encuentren a más de mil metros de diámetro del área destinada para centro urbano o subcentro urbano.</p> <p>Cuando un conjunto urbano se ubique en un fraccionamiento o en otro conjunto urbano que ya hubiere efectuado la cesión para destinos establecida en este artículo, no estará obligado a realizarla nuevamente.</p>	<p>Artículo 46. ...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>
<p>El Municipio, al recibir las áreas de cesión para destinos, transmitirá a favor del Gobierno del Estado el 20% de dichas áreas con el exclusivo propósito de que la destine a la construcción de espacios y equipamientos públicos de competencia estatal.</p>	<p>Párrafo derogado</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>Las subdivisiones mayores a doce lotes tendrán las mismas obligaciones a que hace referencia este artículo. No se permitirá subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, que pretendan evitar la aplicación de lo dispuesto en este párrafo.</p>	...
<p>Artículo 60. Todas las autorizaciones de las acciones urbanísticas que contempla esta ley, con excepción de la Constancia de Compatibilidad Territorial, serán emitidas por el Municipio donde se localicen los predios afectados.</p>	<p>Artículo 60. Todas las autorizaciones de las acciones urbanísticas que contempla esta ley, serán emitidas por el Municipio donde se localicen los predios afectados.</p>
<p>Artículo 62. Las solicitudes de autorización de las acciones urbanísticas sólo se iniciarán a solicitud expresa y por escrito de la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar los proyectos, o de un promotor que cuente con la representación legal de dichos propietarios.</p> <p>Los requisitos para la solicitud serán los siguientes:</p> <p>I. Título de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y, en su caso, los contratos celebrados y debidamente protocolizados entre los propietarios de los terrenos y las personas físicas o morales que pretendan llevar a cabo la promoción inmobiliaria;</p> <p>II. Cédula catastral del predio de origen;</p> <p>III. Memoria descriptiva del proyecto, con croquis o plano georeferenciado del predio y documentación técnica con las características que indica esta ley;</p> <p>IV. Factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y de drenaje sanitario, expedido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado;</p> <p>V. Factibilidad de dotación del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad;</p> <p>VI. Además, para el caso de nuevos desarrollos, manifestación por escrito del compromiso para:</p> <p>a) Ejecutar en los plazos establecidos las obras que establece la ley con sujeción estricta a las disposiciones de la misma y al proyecto definitivo aprobado;</p> <p>b) Responder durante el plazo de un año, a partir de la municipalización, por los vicios ocultos en las obras de urbanización;</p> <p>c) Otorgar la cesión de las áreas para destinos; y</p> <p>d) Propuesta de garantías que respaldarán la ejecución y servicio de las obras con base en esta ley, y</p> <p>VII. En su caso:</p> <p>a) Autorizaciones de impacto territorial y ambiental, que expida la autoridad competente, conforme a la legislación ambiental y demás disposiciones aplicables;</p> <p>b) Estudio de riesgo autorizado por la autoridad municipal, y</p> <p>c) Opinión favorable emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil cuando el proyecto se localizare en zonas de protección de aeropuertos.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 62. ...</p> <p>...</p> <p>I. a VI. ...</p> <p>VII. ...</p> <p>a) Autorizaciones de impacto y ambiental, que expida la autoridad competente, conforme a la legislación ambiental y demás disposiciones aplicables;</p> <p>b) a c) ...</p> <p>...</p>
<p>Artículo 65. Para la valoración de las solicitudes de autorización de las acciones urbanísticas reguladas por esta ley, el Municipio realizará análisis prospectivos en materia urbanística y, si fuera necesario, consultará a la Secretaría, a los organismos encargados de la prestación de servicios urbanos y a toda otra instancia necesaria para determinar la</p>	<p>Artículo 65. ...</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>congruencia del proyecto con los instrumentos de planeación vigente, su viabilidad, sus impactos y los riesgos que conllevaría su aprobación.</p> <p>La congruencia del proyecto con los instrumentos de planeación es obligatoria, y todo nuevo desarrollo autorizado o realizado al margen de la misma derivará en procedimientos administrativos y en las causas penales procedentes. Las autorizaciones contrarias a las constancias de compatibilidad territorial, se considerarán nulas.</p>	<p>La congruencia del proyecto con los instrumentos de planeación es obligatoria, y todo nuevo desarrollo autorizado o realizado al margen de la misma derivará en procedimientos administrativos y en las causas penales procedentes.</p>
<p>Artículo 66. Para el caso de nuevos desarrollos, una vez obtenida la autorización municipal, el promovente, previo al inicio de obras y la protocolización de la acción urbanística correspondiente, deberá tramitar y obtener de la Secretaría la Constancia de Compatibilidad Territorial, en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.</p>	<p>Artículo 66. Derogado.</p>
<p>Artículo 70. La constancia de terminación de obras que otorga el ayuntamiento es el instrumento mediante el cual certifica que han sido concluidas satisfactoriamente las mismas y se comprenden:</p> <p>I. Constancia municipal de terminación de las obras de infraestructura, que se otorgará a la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de infraestructura que en su caso conectan los nuevos desarrollos con las áreas ya urbanizadas, y</p> <p>II. Constancia municipal de terminación de obras de urbanización, que se otorga por parte del ayuntamiento a la conclusión de las obras a que se refiere el artículo 28 de este ordenamiento.</p> <p>La constancia municipal de terminación de obras será el instrumento válido que autoriza la liberación de las garantías otorgadas de conformidad a lo dispuesto en la fracción I del artículo 69, de esta ley.</p> <p>En el caso de la garantía para responder por la calidad y los vicios ocultos de las obras ejecutadas, ésta se entenderá como liberada, sin necesidad de autorización específica por parte del Ayuntamiento, una vez que transcurran dos años a partir de su constitución; con excepción de cuando durante su vigencia el Ayuntamiento hubiere iniciado cualquier reclamación o procedimiento por la calidad de las obras. En éste último caso para liberar la garantía se requerirá de la autorización expresa del Ayuntamiento.</p> <p>Para la emisión de las constancias municipales de terminación de obras a que se refieren diversos trámites de este Capítulo, el Ayuntamiento contará con un padrón de peritos responsables de obra y corresponsables en diseño urbano y arquitectónico, facultados para verificar el avance y calidad de las obras, incluyendo las de adaptación y mitigación fuera del predio principal. El Municipio podrá auxiliarse de ellos para realizar las tareas de verificación a su cargo.</p> <p>En caso de que las obras hubieren sido concluidas conforme al proyecto autorizado, el promotor gestionará ante el Municipio las constancias municipales de la terminación de obras, la cual podrá ser emitida por la totalidad del desarrollo o de manera parcial por cada una de las etapas del mismo. El Municipio contará con 20 días hábiles para verificarla y denegarla o emitirla, en su caso la constancia de la terminación de obras será autorizada por la misma autoridad que emitió la autorización respectiva.</p>	<p>Artículo 70. ...</p> <p>I. a II. ...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

<p>En cualquier caso, previo al otorgamiento de una constancia de terminación de obras, las autoridades municipales deberán cerciorarse de que se cuente con la Constancia de Compatibilidad Territorial, expedida por la Secretaría, a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.</p>	<p>Párrafo derogado.</p>
<p>Artículo 80. En los aspectos de trámite administrativo no regulados por esta ley, la Secretaría y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, establecerán los procedimientos específicos, tiempos y requisitos para recibir, revisar y responder a las solicitudes de autorización a que se refiere este ordenamiento.</p> <p>Estas determinaciones serán de acceso y conocimiento públicos. Dichas autoridades serán también responsables de que toda información sobre dichos procedimientos, el estado de los mismos, las normas aplicables y las características generales de los proyectos sujetos a revisión, sean accesibles a los solicitantes, presentándola de manera completa, veraz, oportuna, comprensible y detallada. También indicarán y facilitarán la identificación de las personas o entidades facultadas para emitir dictámenes de impacto territorial, ambiental y los demás que la Ley prevea.</p>	<p>Artículo 80. ...</p> <p>Estas determinaciones serán de acceso y conocimiento públicos. Dichas autoridades serán también responsables de que toda información sobre dichos procedimientos, el estado de los mismos, las normas aplicables y las características generales de los proyectos sujetos a revisión, sean accesibles a los solicitantes, presentándola de manera completa, veraz, oportuna, comprensible y detallada. También indicarán y facilitarán la identificación de las personas o entidades facultadas para emitir dictámenes de impacto ambiental y los demás que la Ley prevea.</p>

<p style="text-align: center;">LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO</p>	<p style="text-align: center;">INICIATIVA</p>
<p>Artículo 7. Para los efectos de esta la ley se entenderá por:</p> <p>I. a XI. ...</p> <p>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;</p> <p>XIII. a XX. ...</p> <p>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;</p> <p>XXII. a XXVI. ...</p> <p>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</p>	<p>Artículo 7. ...</p> <p>I. a XI. ...</p> <p>XII. Derogada.</p> <p>XIII. a XX. ...</p> <p>XXI. Derogada.</p> <p>XXII. a XXVI. ...</p> <p>XXVII. Derogada.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>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;</p>	
<p>XXVIII. a LXIII. ... Artículo 12. ... I. a VI. ... 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. a XXX. ...</p>	<p>XXVIII. a LXIII. ... Artículo 12. ... I. a VI. ... VII. Derogada. VIII. a XXX. ...</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 no serán inscritos en el Registro Público.</p> <p>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 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.</p>
<p>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:</p> <p>I. En las zonas de preservación ambiental y conservación se regulará o prohibirá la mezcla de usos del suelo y sus actividades, y</p> <p>II. En las zonas de mejoramiento y crecimiento urbano:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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,</p>	<p>Artículo 77. ... I. a II. ... a. ... 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. c. a e. ...</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".

"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>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;</p> <p>d. La determinación de densidades y los usos del suelo que se propongan deberán ser congruentes entre sí, y</p> <p>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 socioambiental, la imagen urbana, así como de vialidades primarias y de movilidad no motorizada o mixta.</p> <p>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.</p>	<p>...</p>
<p>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:</p> <p>I. El ordenamiento territorial y la planeación urbana y metropolitana;</p> <p>II. La dotación adecuada de espacios públicos y soluciones de movilidad;</p> <p>III. La adecuada construcción y continuidad de las redes de infraestructura primaria necesarias;</p> <p>IV. La factibilidad de dotar de equipamiento y servicios públicos que los nuevos desarrollos demanden, y</p> <p>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.</p> <p>Para tramitar y obtener la Constancia de Compatibilidad Territorial, los solicitantes deberán acreditar que cuentan con las autorizaciones municipales correspondientes.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 80. Derogado.</p>
<p>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:</p>	<p>Artículo 81. Derogado.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

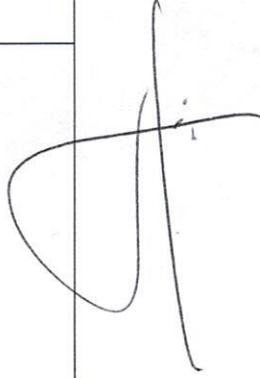
“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

<p>I. Construcción o ampliación de vialidades regionales, metropolitanas u otros componentes de la infraestructura para la movilidad que comuniquen a más de un Municipio;</p> <p>II. Vialidades primarias, tales como periféricos y libramientos;</p> <p>III. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, ferrocarriles o aeropuertos;</p> <p>IV. Plantas de almacenamiento o venta de combustibles, para servicio público o privado;</p> <p>V. Equipamientos educativos, de salud, abasto, comercio, religiosos o recreación mayores de mil metros cuadrados de superficie o de construcción;</p> <p>VI. Todas las acciones urbanísticas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados de superficie o de mil quinientos metros cuadrados de construcción;</p> <p>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;</p> <p>VIII. Hoteles mayores de mil doscientos metros cuadrados de superficie o de construcción;</p> <p>IX. Industrias de cualquier tipo;</p> <p>X. La relotificación, parcelación o subdivisión de terrenos con superficie igual o mayor a los cinco mil quinientos metros cuadrados;</p> <p>XI. La fusión de terrenos con superficie resultante igual o mayor a los cinco mil metros cuadrados;</p> <p>XII. Fraccionamientos o conjuntos urbanos en cualquiera de sus modalidades;</p> <p>XIII. La constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio;</p> <p>XIV. La modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural, y</p> <p>XV. Bancos de extracción de materiales pétreos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>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:</p> <p>I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;</p> <p>II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;</p> <p>III. La identificación catastral;</p> <p>IV. El número oficial, en su caso;</p> <p>V. El uso o destino actual, y el que se pretenda utilizar en el área o predio;</p> <p>VI. El proyecto que se pretenda realizar, con memoria descriptiva y planos generales, incluyendo áreas, niveles y superficies;</p> <p>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;</p>	<p>Artículo 82. Derogado.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo del fraccionamiento, conjunto urbano, barrio, colonia o zona, y</p> <p>IX. Las facilidades de conexión y abasto de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y dotación de energía eléctrica.</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 83. Derogado.</p> 
<p>Artículo 84. Se requerirá de una Constancia de Compatibilidad Territorial en su modalidad de Dictamen de Impacto Territorial en los siguientes casos:</p> <p>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;</p> <p>II. En los proyectos de vivienda que tengan más de quince mil metros cuadrados de construcción;</p> <p>III. En los proyectos que incluyan oficinas, comercios o servicios, por más de cuatro mil quinientos metros cuadrados de construcción;</p> <p>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;</p>	<p>Artículo 84. Derogado.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>V. Industrias de más de tres mil metros cuadrados de construcción o superficie;</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>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.</p> <p>Los dictámenes de impacto territorial se otorgarán atendiendo a:</p> <p>I. Evitar costos lesivos en la prestación de servicios públicos, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación de la obra de que se trate;</p> <p>II. Evitar la saturación de las redes viales, hidráulicas y eléctricas de los centros de población;</p> <p>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;</p> <p>IV. Atender los criterios de preservación de los recursos naturales y la calidad del medio ambiente, y</p> <p>V. Impedir riesgos y contingencias urbanas.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 85. Derogado.</p>
<p>Artículo 86. Los Estudios de Impacto Territorial deberán incluir:</p> <p>I. Los datos del promotor y propietario, así como la ubicación, descripción detallada y calendario de la obra o actividad proyectada;</p> <p>II. La descripción puntual de los usos del suelo y su compatibilidad con otras actividades de la zona en que se ubique;</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 86. Derogado.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 87. Derogado.</p>
<p>Artículo 88. La Secretaría determinará en la emisión del Dictamen de Impacto Territorial:</p> <p>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</p> <p>II. La improcedencia de una obra o proyecto, considerando que:</p> <p>a) El uso pretendido no es compatible o esté prohibido, con el uso asignado por el programa aplicable;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores, o</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 88. Derogado.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Los conjuntos urbanos o fraccionamientos deberán contar con un Dictamen de Impacto Territorial emitido por la Secretaría, en el que</p>	<p>Artículo 95. ...</p> <p>...</p> <p>Párrafo derogado.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.

“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

<p>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.</p>	
<p>Artículo 124. La incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano, cualquiera que sea su régimen de propiedad, deberá cumplir con los siguientes requisitos:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>III. Asegurar la disposición adecuada de espacios públicos y para la movilidad;</p> <p>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;</p> <p>V. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en esta ley, y</p> <p>VI. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.</p>	<p>Artículo 124. ...</p> <p>I. Estar contemplada y permitida en un Programa de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;</p> <p>II. a VI. ...</p>
<p>Artículo 155. El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas:</p> <p>I. Cumplir con las determinaciones del programa municipal y contar con Constancia de Compatibilidad Territorial;</p> <p>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 registrá la urbanización y aprovechamiento de los predios que afecte;</p> <p>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;</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 155. ...</p> <p>I. Cumplir con las determinaciones del programa municipal;</p> <p>II. a VI. ...</p>
<p>Artículo 168. Para realizar una acción urbanística, en complemento a las autorizaciones municipales, se deberá contar con:</p> <p>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;</p>	<p>Artículo 168. ...</p> <p>I. ...</p> <p>II. Derogada.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

<p>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;</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>III. a IV. ...</p> <p>...</p> <p>...</p>
<p>Artículo 195. La vigencia de las autorizaciones urbanísticas a que se refiere este ordenamiento se ajustará a lo siguiente:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Los documentos donde se consignen las constancias, licencias o autorizaciones deberán expresar su plazo de vigencia, de acuerdo a lo indicado en este artículo.</p>	<p>Artículo 195. ...</p> <p>I. Las Constancias de 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;</p> <p>...</p> <p>II. a IV. ...</p> <p>...</p>
<p>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</p>	<p>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 las autorizaciones municipales correspondientes, de conformidad con lo previsto en esta ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

<p>previsto en esta ley; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.</p> <p>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.</p>	...
---	-----

LEY DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA PROTECCION AL AMBIENTE	INICIATIVA
<p>Artículo 24.- La realización de las obras o actividades a que se refiere este artículo, se sujetarán al procedimiento de evaluación de la manifestación de impacto ambiental, mismo que será autorizado por el Instituto conforme al procedimiento previsto en el Reglamento correspondiente:</p> <p>I.- Obra pública;</p> <p>II.- Vías de comunicación estatales y caminos rurales;</p> <p>III.- Procesadoras de alimentos, rastros y frigoríficos; procesadoras de hule natural y sus derivados; procesadoras de bebidas, ladrilleras, textiles, maquiladoras, curtidurías, industria automotriz y del vidrio y sus derivados;</p> <p>IV.- Obras realizadas dentro de predios agropecuarios tales como almacenamientos pequeños para riego y control de avenidas;</p> <p>V.- Instalaciones para captación de agua, para extraer volúmenes considerables, en los términos que se determinen en el reglamento de la ley;</p> <p>VI.- Corredores Industriales, Parques y Zonas Industriales, a excepción de aquellas en las que se prevean la realización de actividades altamente riesgosas de competencia federal;</p> <p>VII.- Exploración, explotación, extracción y procesamiento físico de sustancias que constituyan depósitos de naturaleza semejante a los componentes de los terrenos; tales como la roca y demás materiales pétreos, o productos de su descomposición que sólo puedan utilizarse para la fabricación de materiales, construcción u ornamento de obras;</p> <p>VIII.- Sistemas de manejo y disposición de residuos de manejo especial;</p> <p>IX.- Confinamientos, instalaciones de tratamiento o de eliminación de residuos sólidos urbanos y de manejo especial;</p> <p>X.- Fraccionamientos y unidades habitacionales, desarrollos inmobiliarios que no se encuentren en ecosistemas costeros y nuevos centros de población;</p> <p>XI.- Hoteles, restaurantes y centros comerciales que no se encuentren en zonas de jurisdicción Federal;</p> <p>XII.- Centrales de autotransporte público y privado de carácter estatal;</p> <p>XIII.- Hospitales y establecimientos en donde se realicen actividades riesgosas;</p> <p>XIV.- Las que se susciten de convenios o acuerdos de coordinación con el objeto de que el Estado asuma funciones de la Federación;</p> <p>XV.- Plantas de tratamiento de aguas residuales, sistemas de drenaje y alcantarillado, bordos, represamientos y plantas de potabilización de aguas;</p>	<p>Artículo 24. ...</p> <p>I. a XIX. ...</p>



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.

“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

<p>XVI.- Granjas agrícolas o pecuarias de explotación intensiva; XVII.- Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia estatal o municipal; XVIII.- Cambio de uso del suelo en terrenos considerados como acahuales; y XIX.- Obras o actividades que correspondan a asuntos de competencia estatal, que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables daños a la salud pública o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente.</p> <p>La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, expedirán las disposiciones administrativas que permitan unificar, armonizar, simplificar y evitar la duplicidad de trámites, costos y tiempos de gestión de las manifestaciones de impacto ambiental y los dictámenes de impacto territorial a que hacen referencia esta ley y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.</p>	<p>La Secretaría expedirán las disposiciones administrativas que permitan unificar, armonizar, simplificar y evitar la duplicidad de trámites, costos y tiempos de gestión de las manifestaciones de impacto ambiental a que hacen referencia esta ley.</p>
---	---

En consecuencia, me permito someter a consideración de este Pleno deliberativo la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS, DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y DE LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE, TODAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRIMERO. Se reforman: el artículo 60; el inciso a) de la fracción VII del artículo 62; el segundo párrafo del artículo 65, y segundo párrafo del artículo 80; **y se derogan:** la fracción I del artículo 5; el penúltimo párrafo del artículo 46; el artículo 66, y último párrafo del artículo 70; todos de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

Artículo 5. ...

I. Derogada



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".

"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

II. a V. ...

...

Artículo 46. ...

...

...

...

...

...

Párrafo derogado.

...

Artículo 60. Todas las autorizaciones de las acciones urbanísticas que contempla esta ley, serán emitidas por el Municipio donde se localicen los predios afectados.

Artículo 62. ...

...

I. a VI. ...

VII. ...

a) Autorizaciones de impacto y ambiental, que expida la autoridad competente, conforme a la legislación ambiental y demás disposiciones aplicables;



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

b) a c) ...

...

Artículo 65. ...

La congruencia del proyecto con los instrumentos de planeación es obligatoria, y todo nuevo desarrollo autorizado o realizado al margen de la misma derivará en procedimientos administrativos y en las causas penales procedentes.

Artículo 66. Derogado.

Artículo 70. ...

I. a II. ...

...

...

...

...

Párrafo derogado.

Artículo 80. ...

Estas determinaciones serán de acceso y conocimiento públicos. Dichas autoridades serán también responsables de que toda información sobre dichos procedimientos, el estado de los mismos, las normas aplicables y las características generales de los proyectos sujetos a revisión, sean accesibles



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".
"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

a los solicitantes, presentándola de manera completa, veraz, oportuna, comprensible y detallada. También indicarán y facilitarán la identificación de las personas o entidades facultadas para emitir dictámenes de impacto ambiental y los demás que la Ley prevea.

SEGUNDO. Se reforma: el artículo 75; punto b fracción II del artículo 77; la fracción I del artículo 124; la fracción I del artículo 155; la fracción I del artículo 195; el primer párrafo del artículo 198; **y se derogan:** las fracciones XII, XXI y XXVII del artículo 7; la fracción VII del artículo 12; el artículo 80; el artículo 81; el artículo 82; el artículo 83; el artículo 84; el artículo 85; el artículo 86; el artículo 87; el artículo 88; el tercer párrafo del artículo 95; la fracción II del artículo 168; **todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:**

Artículo 7. ...

I. a XI. ...

XII. Derogada.

XIII. a XX. ...

XXI. Derogada.

XXII. a XXVI. ...

XXVII. Derogada.



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

XXVIII. a LXIII. ...

Artículo 12. ...

I. a VI. ...

VII. Derogada.

VIII. a XXX. ...

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 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 donde conste la zonificación aplicable al predio de que se trate, e incluir en el apéndice de la escritura dicha constancia o documento, mismo que será requisito para la inscripción respectiva ante las oficinas registrales del Estado.

Artículo 77. ...

I. a II. ...



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS
METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

a. ...

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.

c. a e. ...

...

Artículo 80. Derogado.

Artículo 81. Derogado.

Artículo 82. Derogado.

Artículo 83. Derogado.

Artículo 84. Derogado.

Artículo 85. Derogado.

Artículo 86. Derogado.



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

Artículo 87. Derogado.

Artículo 88. Derogado.

Artículo 95. ...

...

Párrafo derogado.

Artículo 124. ...

I. Estar contemplada y permitida en un Programa de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano;

II. a VI. ...

Artículo 155. ...

I. Cumplir con las determinaciones del programa municipal;

II. a VI. ...

Artículo 168. ...



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

“2021. Año del Maestro Normalista”.
“XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad”.

I. ...

II. Derogada.

III. a IV. ...

...

...

Artículo 195. ...

I. Las Constancias de 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;

...

II. a IV. ...

...

Artículo 198. Los notarios, registradores y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos relacionados con el uso, aprovechamiento, trasmisión o gravamen de bienes inmuebles, previa comprobación 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.

...



DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS.

"2021. Año del Maestro Normalista".

"XVI Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Primera Legislatura de la Paridad".

TERCERO. Se reforma: el último párrafo del artículo 24 de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

Artículo 24. ...

I. a XIX. ...

La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, expedirán las disposiciones administrativas que permitan unificar, armonizar, simplificar y evitar la duplicidad de trámites, costos y tiempos de gestión de las manifestaciones de impacto ambiental a que hacen referencia esta ley y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO TRANSITORIO

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

CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO A LOS TRES DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

**DIP. JOSÉ LUIS GUILLÉN LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
SUSTENTABLE Y ASUNTOS METROPOLITANOS DE LA
H. XVI LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

