

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

[Ley publicada POE 16-08-2018](#) [Decreto 194](#)

Título Primero Disposiciones Generales

Capítulo Único

Artículo 1. Esta ley es de orden público e interés social y de aplicación en todo el territorio del Estado de Quintana Roo, y tiene por objeto:

- I. Establecer las normas básicas para regular las acciones urbanísticas de fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, fraccionamiento y conjuntos urbanos en el Estado;
- II. Determinar las bases conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en esas materias, así como los mecanismos necesarios de concertación y coordinación;
- III. Fijar los procedimientos y requisitos a que se sujetará la solicitud y autorización de las diversas acciones urbanísticas materia de esta ley, y
- IV. Establecer las disposiciones y mecanismos de verificación, control y sanción de este ordenamiento.

Artículo 2. Las disposiciones de esta ley son obligatorias para las personas físicas o morales, públicas y privadas, que realicen o pretendan realizar o estén relacionadas con las acciones de fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, fraccionamiento o conjuntos urbanos en el territorio del Estado.

Las acciones urbanísticas a que se refiere esta ley sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por las autoridades competentes de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en este ordenamiento.

La ubicación de los nuevos desarrollos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, calles colectoras, calles locales y andadores, áreas de cesión para destinos, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas a lo dispuesto por esta ley, de conformidad al tipo de acción urbanística de que se trata. La autorización específica para cada caso se sujetará a los usos, destinos, reservas y previsiones derivadas de los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables.

Artículo 3. En la aplicación e interpretación de las disposiciones de esta ley, se deberán considerar los principios y normas establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Las autoridades estatales y municipales adoptarán las medidas para que las acciones contempladas en esta ley sean un medio para la promoción de una cultura urbanística de corresponsabilidad cívica y social, respeto a la legalidad y dignidad del ser humano, para lograr un crecimiento ordenado y con sustentabilidad.

Artículo 4. Para los efectos de esta ley, además de las definiciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, se entiende por:

I. Autosuficiencia: Condición que adquiere un nuevo desarrollo al bastarse por sí mismo para la generación de recursos o disposición de residuos relacionados con la infraestructura urbana primaria o los servicios urbanos;

II. Infraestructura verde: Los sistemas y redes de elementos bióticos y abióticos que contribuyen a la organización y distribución de servicios ambientales, y a la preservación y restauración del medio ambiente y del paisaje urbano, en los centros de población y su entorno, incluyendo aquellas ecotecnologías que ayuden al ahorro, captación, reúso o tratamiento de recursos;

III. Ley: La Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo;

IV. Municipalización: Acto formal de entrega-recepción de obras, mediante el cual el Municipio asume las obligaciones de prestar servicios públicos en un nuevo desarrollo;

V. Nuevo Desarrollo: Acción urbanística inmobiliaria que incorpora, recicla o densifica un predio de un centro de población o del territorio Municipal;

VI. Obras de Infraestructura: Las construcciones, ampliaciones o adecuaciones a los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los asentamientos humanos tales como vialidades o redes de agua potable, drenaje pluvial, energía eléctrica y alumbrado, incluyendo los espacios públicos, el equipamiento urbano y los elementos para la movilidad de las personas y, en su caso, las relativas a las telecomunicaciones, que permiten la conexión, enlace o integración de un nuevo desarrollo con la ciudad, teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes y el respeto al medio ambiente;

VII. Obras de Urbanización: Las construcciones de vialidades, redes de agua, drenaje, energía o alumbrado, espacio público, equipamiento urbano y los elementos para la movilidad no motorizada de las personas que un promotor o propietario realiza, al interior de un predio para habilitar, acondicionar y proveer de conexión, servicios e integración urbana a los nuevos desarrollos, teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes, así como el respeto al medio ambiente;

VIII. Promotor: Aquella persona física o moral que como propietario o con la autorización del mismo, solicita, promueve o realiza una acción urbanística;

IX. Promotor Inmobiliario: Los prestadores de servicios en esa materia, a que se refiere la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;

X. Proyecto: El conjunto de planos, memorias y cálculos integrados en documentos específicos que expresan las características de un nuevo desarrollo, y obras complementarias, propuesto ante las Autoridades correspondientes;

XI. Relotificación: Al acto por el cual a dos o más lotes se le modifican las dimensiones o perímetros originalmente establecidos, sin que se incremente o disminuya el número de lotes;

XII. Reconfiguración: Acción urbanística inmobiliaria que otorga a las unidades de propiedad localizadas en un predio, una estructura o composición distinta en su administración o su geometría, incluyendo medidas, forma, superficie y colindancias;

XIII. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado;

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

XV. Suelo o Superficie Comercializable: Aquella sobre la que el promotor o dueño del predio beneficiado por una acción urbanística tendrá derecho de venta o arrendamiento una vez que reciba la autorización respectiva;

XVI. Superficie Neta: Superficie que se calcula deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas;

XVII. Unidad de Aprovechamiento Exclusivo: Unidad básica de un conjunto urbano que resulta de su división en fracciones que pueden ser aprovechadas de manera independiente a las otras unidades y que se identifica solamente con una tipología.

XVIII. Vinculación: Acción urbanística por medio de la cual se relacionan dos áreas que pueden estar urbanizadas o en proceso de urbanización, estableciendo continuidad espacial y complementariedad funcional entre sus elementos.

Título Segundo Autoridades

Capítulo I De las Autoridades Estatales

Artículo 5. Corresponde al Gobierno del Estado:

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;

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;

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;

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 relacionada con la materia, para que ésta sea accesible al público de manera completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita, y

V. Ejercer y aplicar los mecanismos de verificación y sanción administrativa en su ámbito de competencia.

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.

Artículo 6. Corresponde a los Municipios:

I. Emitir las Constancias de Usos del Suelo;

II. Otorgar o negar las autorizaciones a las 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 pretendan realizarse en el territorio municipal;

III. Aplicar, controlar y vigilar la zonificación y demás políticas y determinaciones establecidas en los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano en las autorizaciones que emitan;

IV. Asegurar los mecanismos de información ciudadana, y el derecho de petición, en materia de esta ley y en su ámbito de competencia;

V. Facilitar a las personas físicas y morales interesadas el acceso a la información completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita, relacionada con cualquier procedimiento de su competencia, en materia de esta ley;

VI. En coordinación con la Secretaría, elaborar el catálogo de los perfiles profesionales, así como la capacitación de los peritos responsables y corresponsables de obra;

VII. Registrar a los peritos responsables de obra que actúen en las materias de esta ley;

VIII. Considerar, cuantificar y prever el impacto a la Hacienda Municipal que tendrá la prestación de los servicios públicos a su cargo, así como la provisión de espacio público y equipamientos urbanos en los nuevos desarrollos;

IX. Una vez municipalizados, brindar los servicios públicos a su cargo en los nuevos desarrollos;

X. Celebrar convenios de asociación con otros Municipios cuando un nuevo desarrollo, sus diferentes etapas o las reservas territoriales para la expansión urbana futura, ocupen terreno de dos o más jurisdicciones municipales;

XI. Coadyuvar con la Secretaría en la evaluación de la eficiencia de las disposiciones contenidas en esta ley, y de las normas de ejecución que de ella deriven, entregándole la información que proceda;

XII. Publicar en la página de internet del Ayuntamiento y notificar a las oficinas de correos y telégrafos, a los servicios de emergencia, a las instituciones públicas que realicen investigación estadística en el área y a los proveedores más importantes de cartografía para consulta pública de las modificaciones a la traza y nomenclatura, y

XIII. Implementar los mecanismos de control, vigilancia, verificación y sanción, en el ámbito de su competencia.

Las atribuciones conferidas a los Municipios se ejercerán por los Ayuntamientos, en los términos de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

Capítulo II De la Concertación y la Coordinación entre Autoridades Estatales y Municipales

Artículo 7. La Secretaría y los Municipios estarán facultados para promover y celebrar convenios y acuerdos entre sí o con el gobierno federal, que les permitan concertar acuerdos y coordinarse en la prevención de impactos y adecuada regulación de los nuevos desarrollos.

El Estado y los Municipios podrán celebrar, conjunta o separadamente, convenios de concertación con los sectores social y privado que participen en su jurisdicción territorial y competencias.

Título Tercero Promotores

Capítulo I De los Promotores y la Promoción Inmobiliaria

Artículo 8. Ejerce la promoción inmobiliaria aquella persona física o moral que participa en las acciones urbanísticas mediante la gestión y administración de los

recursos financieros, técnicos y materiales para el diseño y ejecución de una acción urbanística.

Capítulo II De las Responsabilidades Derivadas de la Acción Urbanística

Artículo 9. Todo propietario o promotor es responsable del diseño, ejecución y comercialización de la acción urbanística que promueva. Son responsables solidarios aquellos peritos responsables de obra y demás profesionistas, que hayan participado en la elaboración del proyecto, en su ejecución o supervisión, conforme a las funciones indicadas en esta ley y los contratos celebrados con el promotor.

Artículo 10. El promotor, conforme a las autorizaciones y contratos celebrados, será responsable de la acción urbanística que promueva o respalde, así como de toda acción complementaria incluida en el proyecto o derivada del mismo. Esto contempla la constitución de fianzas, las obras de espacio público, conectividad y equipamiento urbano, la colaboración para las redes colectoras, la mitigación o reparación de daños a terceros y todas las demás que establezcan las leyes aplicables.

Artículo 11. El propietario o promotor, como solicitante de toda autorización de acción urbanística, es el responsable de elaborar y presentar todo proyecto de acción urbanística en tiempo y formas señaladas por esta ley.

Artículo 12. Cuando el proyecto de acción urbanística, o sus obras de vinculación, adaptación o mitigación proyectadas, deban realizarse en más de una jurisdicción o ante más de una autoridad, el promotor deberá sujetarse a los procedimientos aplicables en cada una de ellas y obtener las autorizaciones respectivas correspondientes. La falta de la autorización de cualquiera de ellas impedirá que la acción urbanística se lleve a cabo incluso en aquellas donde sí se hubiere autorizado.

Título Cuarto Tipologías

Capítulo I Acciones Urbanísticas de Reconfiguración Predial

Artículo 13. Las acciones urbanísticas de reconfiguración predial se clasifican de la siguiente manera:

- I. Subdivisión;
- II. Parcelación;
- III. Fusión;
- IV. Relotificación;

V. Fraccionamiento, y

VI. Conjunto Urbano.

Artículo 14. Todas las acciones urbanísticas deberán ajustarse a lo dispuesto en esta ley y en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano municipales, en los aspectos siguientes:

I. Las zonas y usos en que se permitan;

II. El lote tipo;

III. Los índices de densidad de población;

IV. La organización de los elementos de movilidad y de los espacios públicos y el equipamiento;

V. La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;

VI. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en lotes considerados individualmente, así como las densidades totales;

VII. Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes, así como el respeto al medio ambiente, y

VIII. Las restricciones generales en materia de gestión integral de riesgos. Los nuevos desarrollos no se autorizarán donde se dañen o afecten zonas forestales, monumentos, sitios históricos, o el equilibrio de la densidad de población en los términos de los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables.

Capítulo II Acciones Urbanísticas de Nuevos Desarrollos

Artículo 15. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos se clasifican en:

I. Habitacionales;

II. Comerciales;

III. Industriales;

IV. Turísticos;

V. Ecoturísticos;

VI. Mixtos, y

VII. Funerarios.

Artículo 16. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales se clasifican por su densidad y por el valor de los lotes o viviendas.

Por densidad, se clasifican en baja, media y alta, correspondiendo respectivamente a menos de veinticuatro viviendas por hectárea, de veinticuatro a sesenta viviendas por hectárea, y más de sesenta viviendas por hectárea respectivamente. Por el valor de los lotes o viviendas, se clasificará conforme a las normas federales aplicables.

En ningún caso podrán autorizarse conjuntos urbanos habitacionales para vivienda social mayores de noventa unidades individuales o de aprovechamiento exclusivo.

Artículo 17. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos comerciales se clasifican por el número de lotes por tamaño, grado de emisión de contaminación y por impacto vial.

Por tamaño de unidades de aprovechamiento exclusivo, se dividirán en pequeñas, medianas y grandes unidades. Por grado de contaminación, serán no contaminantes, de contaminación baja, cuando sus emisiones, ruido, saturación vial y cualquier otra prevista en el proyecto, o al momento de la operación, no amenacen con acercarse al área a los límites de contaminación permitidos, media cuando sí lo hagan y alta cuando lo superen. Serán de impacto vial bajo cuando en el proyecto existan las previsiones para una movilidad basada en transporte público y vehículos no motorizados; de impacto vial medio cuando no existan tales medidas o se dirija primordialmente al automóvil, y de impacto alto cuando la localización y tipo de desarrollo incrementen el tránsito vehicular de la zona más allá de su capacidad de carga en hora pico.

Artículo 18. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos industriales se clasifican en industria ligera, media y pesada; atendiendo el tamaño del lote, la planta laboral, el tonelaje de las materias en su proceso, el grado de emisiones contaminantes y su impacto vial.

Artículo 19. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos turísticos se clasifican por su densidad en baja, media y alta, que corresponden respectivamente a menos de quince cuartos por hectárea, quince a cincuenta cuartos por hectárea, y más de cincuenta, respectivamente.

Artículo 20. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos ecoturísticos serán aquellos que tengan un uso predominante turístico, y tanto su infraestructura primaria, su infraestructura verde y el desempeño de sus establecimientos ostenten características técnicas y de operación acordes con la NMX-AA-171-SCFI-2014, relativa a los requisitos y especificaciones de desempeño ambiental de establecimientos de hospedaje o sus actualizaciones.

Por densidad, se clasifican en baja, media y alta, que corresponden respectivamente a un máximo de diez cuartos por hectárea, más de diez a treinta cuartos por hectárea, y más de treinta.

Artículo 21. Los nuevos desarrollos funerarios deberán ajustarse a las normas del Sector Salud en la materia.

Artículo 22. Los conjuntos urbanos de equipamiento se clasifican en las siguientes sub-tipologías:

I. Educativo;

II. Religioso;

III. Cultural;

IV. Deportivo;

V. Salud, y

VI. Administrativo, incluyendo edificios de seguridad y centros de readaptación social.

Título Quinto Normas Técnicas

Capítulo I Características del Lote o de la Unidad de Aprovechamiento Exclusivo

Artículo 23. Los lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de tipología habitacional tendrán las siguientes medidas mínimas:

I. Los lotes unifamiliares de las categorías económica, popular y tradicional, tendrán un frente no menor a 6.0 metros, una superficie no menor a 108 metros cuadrados y un área libre mínima del 15%. Deberá dejar libre de construcciones al frente un mínimo de 2 metros con respecto del alineamiento como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;

II. Los lotes unifamiliares de la categoría media, tendrán un frente no menor a 7.2 metros, una superficie no menor a 144 metros cuadrados y un área libre mínima del 20%. Deberá dejar libre de construcciones al frente 2.50 metros con respecto del alineamiento, como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;

III. Los lotes unifamiliares de las categorías residencial y residencial plus tendrán un frente no menor a 8 metros, una superficie no menor a 180 metros cuadrados y un área libre mínima del 25%. Deberá dejar libre de construcciones un frente mínimo de 4 metros, con respecto del alineamiento como área verde y arborización, que podrá tomarse en cuenta como parte del área libre de construcción;

IV. Los lotes unifamiliares rurales, serán destinados a habitación aun cuando podrán tener utilización agropecuaria, se ubicaran fuera de los centros de población, no podrán tener un frente menor a 20.0 metros y una superficie no menor a 600.0 metros cuadrados, y

V. Las unidades privativas o de aprovechamiento individual o exclusivo en conjuntos urbanos para vivienda unifamiliar no será inferior a lo que indican las fracciones anteriores.

En los conjuntos habitacionales plurifamiliares, la unidad de vivienda mínima no será inferior a 45 metros cuadrados y deberá ajustarse a las normas de habitabilidad que fijen los reglamentos municipales en la materia. Al menos un 20% del perímetro de la unidad deberá tener vista hacia espacio abierto al interior o exterior del inmueble, sin perjuicio de las disposiciones de iluminación y ventilación naturales aplicables.

Los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano podrán establecer mínimos de las áreas edificables, no edificables y urbanizables, siempre que no sean inferiores a los rangos permitidos por la ley.

Con la finalidad de garantizar la inclusión y el derecho de las personas con discapacidad o movilidad reducida, los proyectos de vivienda deberán ajustarse a las normas oficiales mexicanas que regulen la materia, así como las de protección civil aplicables.

Los espacios abiertos del fraccionamiento de la superficie vendible se ajustarán a las disposiciones de zonificación de los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, consideradas como parámetros urbanísticos de coeficiente de ocupación de suelo, no siendo inferiores al 15% del lote o unidad de que se trate, y debiendo considerar que por lo menos el 50% de dicho porcentaje deberá destinarse para áreas verdes y forestación.

Artículo 24. Los lotes y unidades de aprovechamiento individual o exclusivo de tipología comercial en los nuevos desarrollos tendrán las siguientes medidas mínimas:

I. Aquellos lotes construidos clasificados para venta al detalle, no podrán tener menos de 4 metros de frente y una superficie de 16 metros cuadrados, y

II. Aquellos lotes clasificados para venta al mayoreo o bodegas, no podrán tener menos de 8 metros de frente y una superficie de 160 metros cuadrados.

Artículo 25. Los lotes y unidades de aprovechamiento individual o exclusivo de tipología turística, tendrán las siguientes medidas mínimas: los lotes en fraccionamientos turísticos y el área de desplante de un conjunto urbano turístico, no podrán tener un frente menor a 9 metros, una superficie no menor a los 270 metros cuadrados, con al menos 30% de espacio libre para áreas verdes y forestación, remetiéndose las construcciones como mínimo 4.50 metros con respecto del alineamiento.

Artículo 26. Los lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de tipología industrial tendrán las siguientes medidas mínimas:

I. Los lotes y unidades de aprovechamiento individual o exclusivo de industria pequeña, tendrán un frente mínimo de 12 metros, superficie mínima de 360 metros cuadrados y superficie libre mínimo del 15% para áreas verdes y forestación. Deberá dejar libre de construcción al frente un mínimo de 3 metros con respecto del alineamiento;

II. Aquellos lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de industria mediana, tendrán un frente mínimo de 18 metros, con una superficie mínima de 900 metros cuadrados y superficie libre mínimo del 15% para áreas verdes y forestación. Deberá dejar libre de construcción al frente un mínimo de 7 metros con respecto del alineamiento, y

III. Aquellos lotes y unidades de aprovechamiento exclusivo de industria grande, tendrán un frente mínimo de 27 metros con una superficie mínima de 1,500 metros cuadrados y superficie libre mínimo del 15% para áreas verdes y forestación. Deberá dejar libre de construcción al frente un mínimo de 8 metros con respecto del alineamiento.

Artículo 27. Para el caso de fusiones, subdivisión, relotificaciones o parcelaciones, por ningún motivo se permitirá la división de lotes en fracciones menores a las señaladas en esta ley. En consecuencia, queda prohibido celebrar operaciones de traslación de dominio sobre fracciones inferiores a los mínimos establecidos y los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán el trámite de inscripción relativo.

Capítulo II Infraestructura Urbana Primaria y Espacios Públicos

Artículo 28. Las obras de infraestructura urbana de los fraccionamientos y conjuntos urbanos se sujetará a los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, privilegiando el bien común y la dignidad del ser humano, así como la promoción de la cultura socio-ambiental que permita a la comunidad insertarse respetuosamente al entorno, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad y una mejor calidad de vida y comprenderán:

I. Red vial, integrada y jerarquizada por:

a) Vialidades primarias. Las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o conjunto o de la ciudad, hacia los nodos de movilidad y, preferentemente, hacia los accesos principales de los nuevos desarrollos.

Las vialidades primarias serán indicadas en los programas de desarrollo urbano y garantizarán la conectividad de la población y de las distintas partes de la ciudad entre sí, por lo que deberán contar con las cualidades suficientes para atender la demanda e inducir los modos de transporte que conlleven su uso equitativo humanizado y eficiente. Sean de uno o dos sentidos, estarán pavimentadas,

contarán con dos calzadas separadas por un camellón, la anchura libre entre los límites de los lotes o unidades privativas de ambas aceras no podrá ser menor de 27 metros, deberá incluir banquetas, camellón central, alumbrado público, cruces peatonales, infraestructura verde y arborización y, en caso de que los programas así lo determinen, carriles de ciclovías, que no podrá usarse como estacionamiento, zona de espera o para el ascenso y descenso de pasajeros.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 3.0 metros incluyendo arborización. El camellón central no podrá tener menos de 4.50 metros de ancho.

En caso de que la vialidad considere carril de estacionamiento, éste deberá ser distinto al de la ciclovía y no interferir con el transporte público.

Deberá haber una vialidad primaria a una distancia no menor a 1,200 metros a partir de una vialidad primaria o regional existente, o donde la señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano; debiendo ser pavimentadas de conformidad con lo establecido en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio requerido;

b) Vialidades secundarias. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria. Estarán pavimentadas. El ancho de estas calles entre los paramentos de los lotes o unidades privativas de ambas aceras, no deberá ser menor de 12 metros, deberá incluir banquetas, iluminación, cruces peatonales y arborización. La pavimentación será de conformidad con lo establecido en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio mínimo requerido. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2.10 metros incluyendo arborización;

c) Vialidades tranquilizadas. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria. En donde se priorice la escala humana y la movilidad mixta, con velocidad máxima de circulación de treinta kilómetros por hora, en donde convivan el transporte motorizado, el no motorizado y los peatones. Estarán pavimentadas. El ancho de estas calles entre los paramentos de los lotes o unidades privativas de ambas aceras, no deberá ser menor de 15 metros, deberá incluir banquetas, iluminación, cruces peatonales, infraestructura verde y arborización. La pavimentación será de conformidad con lo establecido en las normas y especificaciones de construcción del Gobierno del Estado y las oficiales mexicanas aplicables, pudiendo utilizarse concreto hidráulico u otras tecnologías, garantizando cuando menos la capacidad de servicio mínimo requerido. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 3.0 metros incluyendo arborización; este tipo de calles no podrán alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros;

d) Corredores a escala humana. Los destinados con preeminencia al espacio público peatonal vinculando a escala humana los equipamientos urbanos estratégicos del centro de población, pudiendo convivir en ellos el transporte no

motorizado. El ancho de estos corredores, así como las disposiciones de imagen urbana, arte urbano, pavimentación, iluminación, señalética, arborización, infraestructura verde, usos de suelo aledaños, mobiliario urbano, accesibilidad universal, ubicación, longitud y trayectoria, estarán a lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, así como a las normas y criterios aplicables, pudiendo establecerse adicionalmente en lugares diversos;

e) Corredores biológicos. Los destinados con preeminencia al espacio público de infraestructura verde, para construir redes de elementos bióticos que vinculen ambientalmente el asentamiento humano con su entorno y contribuyan a la organización y distribución de servicios ambientales, y a la preservación y restauración del medio ambiente y el microclima en los centros de población, propiciando de manera particular la permanencia de la fauna nativa dentro de ellos. Puede convivir el transporte no motorizado y los peatones. El ancho de estos corredores, así como las disposiciones ambientales específicas, de imagen urbana, pavimentación, iluminación, señalética, arborización, usos de suelo aledaños, mobiliario urbano, accesibilidad universal, ubicación, longitud y trayectoria, estarán a lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, así como a las normas y criterios aplicables, pudiendo establecerse adicionalmente en lugares diversos;

f) Andadores. Los destinados al tránsito de peatones y modos de movilidad no motorizados a baja velocidad, así como al acceso de vehículos de emergencia y de servicio que atiendan una necesidad local. Estarán pavimentados, el ancho de los andadores entre los paramentos de los lotes o unidades privativas no será menor de 8.00 metros y deberán incluir iluminación, infraestructura verde y arborización. Los andadores cerrados no podrán tener un largo mayor de 30.0 metros lineales a partir del paramento de una vialidad primaria o secundaria;

g) Estacionamientos. La dotación de espacios de estacionamiento se establecerá en base al nivel de ingreso de la población atendida y dependiendo de las necesidades y capacidades de movilidad de la zona en que se inscribe el desarrollo, en su caso los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano fijarán los mínimos específicos para cada zona.

Con arreglo a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, los municipios establecerán las disposiciones técnico-constructivas a que se sujetarán las diferentes vialidades, tales como materiales permitidos, límites mínimos de servicio y parámetros de pruebas de compactación, granulometría y permeabilidad; así como a lo dispuesto en las normas y criterios de accesibilidad universal y de perspectiva de género;

II. Infraestructura para la movilidad, integrada por:

a) Colocación de dispositivos reguladores de tránsito de acuerdo con las disposiciones en la materia;

b) Guarniciones de concreto hidráulico o bolardos en concreto, roca o metal;

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

- c)** Nomenclatura visible y uniforme de conformidad al modelo aprobado por la autoridad municipal;
- d)** Señalamiento vertical incluyente;
- e)** Señalamiento horizontal incluyente;
- f)** Señalamiento de protección civil;
- g)** Estaciones y paraderos para transporte público;
- h)** Bahías para ascenso y descenso de pasajeros;
- i)** En donde señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, o en los cruces con vialidad primaria de alta velocidad y aforo que lo justifique, puentes peatonales y otros tipos de soluciones seguras para peatones o movilidad no motorizada;
- j)** Las demás que señalen las leyes y normas aplicables.

Las esquinas, en su diseño y construcción, deberán quedar libres de todo obstáculo que pueda ser causado por posterías o mobiliario urbano, debiendo considerar todo lo dispuesto en las normas y criterios de accesibilidad universal y de perspectiva de género.

Las vialidades deberán considerar la integración de elementos para la movilidad peatonal y no motorizada, la creación de calles tranquilizadas o de baja velocidad y aprovechamiento múltiple, así como aquellos que aseguren un buen desempeño ambiental, entre otros, arborización, superficies y materiales permeables;

III. Red de distribución y almacenamiento de agua potable, de conformidad con las normas y características que señale la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo o el organismo operador correspondiente, que garantice el acceso por toma de agua en cada lote, así como en cada unidad de aprovechamiento individual o exclusivo.

En el caso de los fraccionamientos rurales y los ecoturísticos deberá proponerse una solución sustentable al abasto de agua de los desarrollos de que se trate, así como para el manejo de los residuos sólidos, en cuanto a separación y reducción de los mismos, procurando que los residuos en su mayoría sean biodegradables y evitar el consumos en envases no retornables, con base en las normas oficiales mexicanas y las leyes aplicables en la materia;

IV. Red de agua potable y alcantarillado, de conformidad con las normas y características que señale la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo, que garantice la conexión de una descarga sanitaria en cada lote, así mismo en cada unidad de aprovechamiento habitacional y turístico y una descarga sanitaria para todos los demás tipos de unidad de aprovechamiento exclusivo, de la realización de estas obras exclusivamente se exceptuarán los fraccionamientos rurales y los ecoturísticos.

Los desarrollos rurales y los eco turísticos podrán contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales con base en las normas oficiales mexicanas y las leyes aplicables en la materia. Se promoverán estímulos fiscales a quienes hagan uso de eco-tecnologías como por ejemplo uso de letrinas secas, humedales artificiales o biofiltros para el tratamiento de aguas residuales, siempre y cuando cumplan con las normas oficiales mexicanas en la materia;

V. Red de drenaje pluvial o solución a las aguas de lluvia que apruebe el Municipio, de conformidad con las normas y características que señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano o los de protección civil;

VI. En su caso, red o servicios de distribución de combustible, que podrá ser:

a) Red de distribución de gas natural, a cargo de la empresa proveedora de servicios; o

b) Vialidades con las características y amplitud necesarias para la distribución de otros tipos de combustible;

VII. Red de distribución de energía eléctrica de acuerdo con las normas técnicas aplicables, que podrá ser:

a) Subterránea; o

b) Mixta.

Se dará preferencia a la utilización de fuentes de energía limpias o renovables;

VIII. Red de alumbrado público en vialidades que garantice la eficiencia energética y la iluminación de la superficie urbana sin la contaminación lumínica del cielo nocturno, cuya elección sea de conformidad con las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad;

IX. Servicios para la disposición de residuos y emisiones, disponibles al interior o exterior del nuevo desarrollo, cuando en su caso corresponda:

a) Sistema de recolección y separación de residuos sólidos para su correcto tratamiento y disposición final, que incluya:

1. Instalaciones para la concentración de residuos sólidos reciclables;

2. Instalaciones para la concentración de residuos sólidos orgánicos compostables;

b) Sistemas de extracción de aire en el tipo de inmuebles y conjuntos urbanos que lo requieran; y

c) Chimeneas y respiraderos con las características que la autoridad competente imponga en el tipo de inmuebles y conjuntos urbanos que lo requieran;

X. Espacio público que deberá privilegiar el bien común y el fortalecimiento de la dignidad del ser humano, en una cultura socio-ambiental que permita a la comunidad insertarse respetuosamente al medio ambiente, propiciando un crecimiento ordenado, con sustentabilidad y una mejor calidad de vida. Por lo que integrará por lo menos los siguientes elementos, en el diseño urbano a presentar por el promotor:

- a)** Red de alumbrado público en los términos señalados en este artículo;
- b)** Arbolado y jardinería, dotado de la infraestructura verde;
- c)** Zonas de estar y convivencia, entre otros equipamientos;
- d)** Pavimentos que cumplan con las mismas características que las señaladas en la fracción II, de este artículo;
- e)** Mobiliario urbano que incluya bancas, estacionamiento para bicicletas, bolardos, elementos de ornato, conjuntos de botes de basura para la separación de residuos sólidos y elementos de sombra en áreas verdes, andadores y zonas de estar y convivencia, con las características y dimensiones adecuadas para su colocación en exteriores;
- f)** Mobiliario deportivo;
- g)** Juegos infantiles en proporción de por lo menos uno por cada 40 lotes o unidades privativas que se pretendan construir, según el proyecto del desarrollo;
- h)** Corredores biológicos y corredores a escala humana, en donde lo señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, conforme a lo dispuesto en la fracción I de este artículo, las leyes y demás normas aplicables;
- i)** Instalaciones que permitan proveer el servicio de internet en las áreas destinadas para parques públicos e instalaciones deportivas, el cual será construido por el promotor de conformidad con los requerimientos técnicos que fije el municipio y entregado a este para su operación y mantenimiento, y
- j)** Las demás que señalen los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, las leyes y demás normas aplicables.

Artículo 29. El diseño y localización de la infraestructura y los equipamientos, con relación a los espacios públicos o de uso común, facilitarán recíprocamente su operación y mantenimiento. El diseño de las lotificaciones o de la partición en unidades de aprovechamiento individual o exclusivo no impedirá el acceso a estos espacios a quienes tengan derecho a su uso, ni a las redes colectoras o elementos cuyo mantenimiento sea estratégico para el funcionamiento de la infraestructura.

En el caso de obras viales contempladas en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, tales como distribuidores, glorietas, pasos a desnivel u otras semejantes, las áreas correspondientes se deberán dejar libres de construcción, para evitar su posterior demolición e incremento en los costos asociados.

Artículo 30. Todo nuevo desarrollo contará con las características materiales de accesibilidad universal que lo vuelvan accesible y transitable de manera segura para sus distintos usuarios, de acuerdo con las normas mexicanas aplicables.

Ningún fraccionamiento, ni vialidad alguna dentro de él, podrá ser cerrado o aislado del resto de la ciudad por rejas, bardas o servicios de seguridad pública o privada que restrinjan el acceso a su interior, salvo aquellos expresamente autorizados por la autoridad municipal.

Por ningún motivo se negará el paso a las autoridades en el desempeño de sus funciones, ni a los vehículos de emergencia o que brinden servicios públicos municipales.

Artículo 31. Para el diseño y aprobación de la infraestructura urbana que deba construirse en un fraccionamiento o conjunto urbano, se deberán observar las disposiciones que al respecto establezcan los Programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano aplicables.

En el caso de que cualquiera de las obras tenga cruzamiento, entronque o requiera obra cuya localización coincida con una arteria de alta velocidad, carretera, vía de ferrocarril, línea de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoducto u otro tipo de instalación que represente un riesgo para la población o el personal encargado de su construcción, se requerirá un proyecto especial que se deberá ser aprobado previamente por las autoridades competentes.

Artículo 32. Cuando los propietarios de los predios vecinos a un fraccionamiento pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de sus servicios públicos, estarán obligados contar con la autorización correspondiente, así como a realizar las obras a su costo, sin generar perjuicios a terceros.

Capítulo III Equipamiento Urbano

Artículo 33. Todo nuevo desarrollo, según sus características y dimensiones, deberá contar con el equipamiento que establezcan los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables para el polígono o zona respectiva.

Artículo 34. Con excepción de las obligaciones establecidas en el artículo 28 a cargo de propietarios o promotores, el equipamiento urbano de los nuevos desarrollos se construirá por las autoridades u organismos responsables que correspondan y operará con la concurrencia de los promotores, conforme a los convenios que para tal efecto se establezcan entre las partes.

La aportación del suelo urbanizado donde se alojará el equipamiento urbano será dentro de las áreas de cesión al estado y municipio, indicadas en esta ley.

Capítulo IV Riesgo

Artículo 35. Las acciones urbanísticas que impliquen nuevos desarrollos deberán atender en todo momento las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, así como las leyes y normas de protección civil.

Cuando su creación implique obras de adaptación o mitigación, éstas deberán atender a la misma normatividad y contar con los proyectos necesarios para su realización, además de la autorización del Municipio donde se realizará el nuevo desarrollo y de la instancia en la materia de la jurisdicción donde se realizarán las obras de adaptación o mitigación en comento.

Artículo 36. Cuando por la construcción de un nuevo desarrollo fuera necesario desarrollar medidas de adaptación y de mitigación, el Ayuntamiento podrá autorizar el proyecto, pero condicionará su inicio a la construcción de dichas obras de adaptación y mitigación o a la entrega de garantías para que éstas se realicen. En los casos en que las medidas de adaptación o mitigación sean realizadas para evitar riesgos en zonas ya pobladas a causa del proceso constructivo del nuevo desarrollo, dichas obras deberán ser desahogadas antes de dar paso a la intervención física en el predio a desarrollar.

Ningún nuevo desarrollo podrá ser ocupado por sus beneficiarios o municipalizado, si las obras de adaptación y mitigación no han sido concluidas. Esto con independencia de su localización al interior o exterior del nuevo desarrollo.

Artículo 37. El promotor estará obligado a costear por su cuenta todas las medidas de adaptación y mitigación que, según los estudios y autorizaciones aplicables, deban realizarse.

Salvo indicación expresa de otros ordenamientos, las obras serán responsabilidad del promotor, así como de quienes las dictaminen, las autoricen, les brinden mantenimiento o quienes, en su caso, permitieran o impidieran su retiro o destrucción. En caso de que la obra de adaptación o mitigación llegase a fallar, dañando a personas o bienes, o poniéndolas en una situación de riesgo, serán las autoridades administrativa y judicial, en sus respectivas competencias, las que determinen las responsabilidades imputables a cada quien. Pasado un período de diez años, la responsabilidad total recaerá en los responsables de su mantenimiento o su eventual reemplazo.

La Ley determinará responsabilidades penales para quien retire, dañe o destruya cualquier obra de adaptación o mitigación sin la autorización de las autoridades de protección civil, municipales, estatales o federales, según el ámbito de competencia.

Artículo 38. El incumplimiento de las disposiciones expresadas en esta ley o que ponga en peligro la salud de las personas, el ejercicio de sus derechos, sus bienes, el equilibrio ambiental o la preservación del ecosistema, serán considerados faltas administrativas, independientemente de sus posibles implicaciones penales.

Aquellas acciones que se relacionen por parte de los propietarios, habitantes o usuarios de los nuevos desarrollos que conlleven daños a la salud o al medio ambiente por el desarrollo de actividades contaminantes o riesgosas que no sean compatibles con la tipología autorizada, serán perseguibles conforme a las normas del Estado de Quintana Roo. Las leyes en la materia establecerán las sanciones apropiadas para la inhibición de los ilícitos.

Capítulo V Medio Ambiente E Infraestructura Verde

Artículo 39. Los nuevos desarrollos que construyan y utilicen la infraestructura verde para reducir su impacto al medio ambiente podrán ser beneficiados con incrementos en su potencial de zonificación, de conformidad con lo que dispongan los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables, así como de los acuerdos de facilidades fiscales y administrativas que expidan las autoridades al efecto.

Artículo 40. La infraestructura verde se clasificará en las siguientes categorías:

I. Para la vegetación y fauna asociada:

a) Jardinería con especies que no deterioren al ecosistema: será aplicable a cuando menos el 50% de las áreas de cesión para destinos ajardinadas, incluyendo los numerales siguientes de esta fracción, en todo fraccionamiento y conjunto urbano;

b) Azoteas verdes: con tecnologías que incrementen la eficiencia energética del inmueble y contribuyan a controlar la escorrentía;

c) Huertos urbanos: serán destinados a la producción de especies de consumo humano u ornato y contarán con las instalaciones auxiliares que garanticen su eficiencia en el uso de agua; podrán crearse en los espacios no urbanizables de cualquier equipamiento, fraccionamiento o conjunto urbano; en los de tipo industrial pesado y semiligero, o en predios colindantes a equipamientos de servicios urbanos relacionados con el manejo de residuos peligrosos;

d) Muros verdes: contarán con tecnologías que permitan la eficiencia hídrica y se emplearán para mejorar la eficiencia energética y controlar la temperatura y escorrentía;

e) Jardines de lluvia: áreas de topografía deprimida con vegetación nativa perenne que contribuye a regular la escorrentía; se podrá aplicar a toda área ajardinada de banqueta o camellones y a las áreas no urbanizables de todo nuevo desarrollo;

f) Suelo de conservación: zonas que por sus características ecológicas proveen servicios ambientales, y que para su preservación no sustentarán densidades medias o altas, y que podrán ser declaradas mediante los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano alrededor del área urbana de los centros de población, o en fraccionamientos y conjuntos urbanos residencial,

residencial plus y ecoturísticos; podrá incluir normas de imagen y aplicación de infraestructura verde;

II. Cruces para fauna silvestre:

a) Ecoductos: pasos superiores o inferiores exclusivos para fauna, sobre vías de comunicación metropolitana o regional que tenga a sus costados suelo de conservación,

b) Pasos superiores o inferiores para fauna: pasos superiores para uso de fauna local o ganado, sobre vías de comunicación metropolitana o regional que tenga a sus costados suelo de conservación o de aprovechamiento agropecuario,

c) Pasos superiores o inferiores para fauna arborícola: plataformas de madera o cuerdas de 4 centímetros de diámetro o más, fijados a postes de madera de 30 centímetros o más de diámetro, que deberán situarse en parques urbanos divididos por vialidades secundarias o primarias, con una altura de 5.4 metros; todo puente peatonal, asimismo, deberá estar dotado de los accesorios necesarios para servir como paso superior para fauna arborícola; cuando el paso sea sobre una carretera o autopista, deberá cruzar a 6 metros de altura.

d) Drenaje para animales pequeños: drenajes bajo vialidades, con una sección central inundable de un metro de ancho, y banquetas laterales, de medio metro de ancho; se aplicará a nuevos desarrollos de cualquier tipo, atravesados por vialidades donde existan humedales o zonas inundables;

e) Drenaje para peces: drenajes bajo vialidades, inundable de un metro de ancho y sin banquetas laterales; se aplicará a nuevos desarrollos de cualquier tipo, atravesados por vialidades donde existan humedales que puedan conectarse a través de dicho drenaje;

f) Sistemas de parques o áreas verdes: los que, desde los instrumentos de planeación y proyectos de nuevo desarrollo, garanticen la proximidad suficiente para la movilidad de aves e insectos; se aplicará a todo nuevo desarrollo para determinar la localización de los espacios públicos urbanos y las infraestructuras verdes; y

g) Vallados guía perimetrales: serán colocados en las inmediaciones de los ecoductos y pasos superiores para fauna terrestre para preservar a los especímenes que busquen el cruce, así como en los huertos urbanos que lo requieran.

III. Captación y absorción de agua pluvial:

a) Captación de agua pluvial: se aplicarán las técnicas necesarias en todos los edificios públicos para la captación y aprovechamiento del agua pluvial;

b) Pozos de absorción: serán localizados en los espacios no edificados de las áreas de cesión para destinos, donde las características del terreno permitan la mayor eficiencia de la obra; y

c) Pavimentos permeables: podrán ser implementados en vialidades secundarias, andadores y estacionamientos.

IV. Uso de energías eficientes y alternativas:

a) Sistemas ahorradores de energía;

b) Generación de energía alternativa a la de combustibles fósiles;

c) Todo aquello que permita la reducción de emisiones de gases efecto invernadero, así como de la huella ecológica y de carbón;

V. Eliminación de la contaminación por sonido:

a) Por densificación de árboles: se podrán inducir en camellones, banquetas, espacios públicos y suelo de conservación de todo tipo de nuevo desarrollo; cuando se densifique con árboles las vialidades, las especies deberán facilitar la permeabilidad visual; en los desarrollos ecoturísticos, la densificación de árboles sólo podrá realizarse con especies nativas; y

b) Por pantallas acústicas: serán preferentemente de madera de origen sustentable o mediante vallas vegetales en torno a equipamientos de asistencia social y salud, y en la colindancia de un nuevo desarrollo con carreteras y autopistas.

Capítulo VI

Reglamentos de Uso, Mantenimiento e Imagen Urbana

Artículo 41. Todo desarrollo deberá contar con un reglamento interno de uso, mantenimiento e imagen urbana que se apegue a los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano aplicables, así como a las normas contenidas en su autorización. El reglamento se consignará en la escritura pública de constitución del fraccionamiento, conjunto urbano o condominio de que se trate. La adquisición de lotes o unidades por terceros supondrá su conformidad con tales disposiciones.

Artículo 42. El reglamento interno de los nuevos desarrollos que expida el promotor, y que autorice el Ayuntamiento, tendrá una vigencia indefinida. En todo caso, la asociación de vecinos o la junta de condóminos, una vez constituidas, podrán modificarlo o sustituirlo, con la aprobación Municipal correspondiente.

Artículo 43. Los reglamentos internos de los conjuntos urbanos y fraccionamientos deberán ser notificados a propietarios o condóminos para su entrada en vigencia. Dichos reglamentos precisarán su zona de aplicación, y deberán estar disponibles de manera completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita a través de los medios electrónicos que para el caso establezcan los gobiernos municipales.

Artículo 44. El reglamento interno de los conjuntos urbanos y fraccionamientos incluirá, de manera enunciativa mas no limitativa, las siguientes temáticas:

I. Uso de los espacios de uso común y sus actividades:

a) Actividades compatibles con los espacios de uso común;

b) Sobre el derechos, requisitos y autorizaciones para el uso y disfrute de los espacios de uso común en la modalidad de las distintas actividades; y

c) Horarios permitidos para la realización de las distintas actividades;

II. Mantenimiento:

a) Definición de los elementos del conjunto urbano o fraccionamiento que, conforme a la Ley, vinculan solidariamente al propietario o usuario para su mantenimiento;

b) Obligaciones de los propietarios y usuarios en materia de mantenimiento;

c) Responsables de la ejecución de las obras de mantenimiento;

d) Programación de las actividades de mantenimiento; y

e) Mecanismos de transparencia y rendición de cuentas conforme a la ley;

III. Imagen urbana:

a) Fachadas:

I. Materiales;

II. Color;

III. Identidad gráfica de la nomenclatura de numeración de los lotes y denominación de los negocios;

IV. Identidad visual de puertas, ventanas, balcones, jardineras y otros elementos de fachada;

V. Instalaciones de telecomunicaciones, y

VI. Publicidad;

b) Construcciones no permanentes en azoteas,

c) Techos:

I. Materiales,

II. Inclinação,

III. Instalaciones de telecomunicaciones,

IV. Áreas de secado, y

V. Anuncios espectaculares y otras instalaciones como tinacos, tanques de gas, subestaciones eléctricas, equipos de aire acondicionado y otros semejantes;

d) Banquetas:

I. Materiales;

II. Especies de plantas para jardineras, y

III. Colocación de mobiliario como bancas, buzones, botes de basura, entre otros;

e) Mobiliario urbano:

I. Materiales;

II. Colores;

III. Diseño de las distintas piezas de mobiliario;

IV. Propaganda autorizada en mobiliario;

V. Condiciones de uso de espacios específicos;

VI. Vegetación permitida;

VII. Características estéticas de la infraestructura verde, y

VIII. Infraestructura verde.

Artículo 45. Los Ayuntamientos y, en su caso, las leyes estatales y federales, establecerán las sanciones que correspondan a la violación de los reglamentos internos de los nuevos desarrollos. En los casos en que aplique, una proporción de la multa se reinvertirá en la zona afectada.

Las organizaciones vecinales y de condóminos no podrán recaudar directamente el monto económico derivado de la introducción o mantenimiento de servicios públicos, ni de los aprovechamientos o sanciones. Sin embargo, previa la autorización Municipal correspondiente, podrá auxiliar como intermediaria la Tesorería del Ayuntamiento.

Capítulo VII

Áreas de Cesión para Destinos

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.

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

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.

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.

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 rebasen 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;

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.

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.

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.

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.

Artículo 47. Las áreas de cesión para destinos de equipamiento urbano en nuevos desarrollos dependerán del diseño urbano que se proponga, en todo caso deberán contar con las siguientes características mínimas:

I. Frente a vía pública en el caso de los conjuntos urbanos, que determine la norma aplicable para el tipo de equipamiento del que se trate;

II. Lados no menores a 15 metros;

III. Superficie no menor a 400 metros cuadrados; y

IV. Localización adecuada con respecto al tipo de equipamiento a ubicar o construir, de acuerdo con el diseño de urbanización de que se trate.

Artículo 48. Ningún área de cesión podrá ubicarse en terrenos con las siguientes características:

I. Que presenten problemas físicos o geológicos que puedan impedir la localización y uso del equipamiento señalado en los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano;

II. Afectados por restricciones Federales. En el caso de afectaciones de carácter estatal y municipal podrán sujetarse a los convenios relativos a su utilización;

III. Afectados por servidumbres legalmente constituidas en favor de terceros o contratos de cualquier tipo que impidan su recepción y uso por parte de las autoridades, y

IV. Que por su localización, características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados para fines de equipamiento urbano o espacio público.

Artículo 49. En el caso de que el nuevo desarrollo se localice en dos o más Municipios, las cesiones se harán proporcionalmente.

Artículo 50. Todo nuevo desarrollo deberá considerar estrategias de diseño urbano, de administración condominal y de gestión vecinal de los espacios públicos que garantice la preservación de los bienes de uso común situados en las áreas y espacios públicos.

Título Sexto Normas De Ejecución

Capítulo I Modos de ejecución

Artículo 51. En cuanto al proceso de ejecución de obras de urbanización, los fraccionamientos podrán ser:

I. De urbanización terminada: aquellos en los que el promotor deberá llevar a cabo la totalidad de las obras de urbanización y los volúmenes construidos establecidas en esta ley, y

II. De urbanización progresiva, los desarrollados exclusivamente por el gobierno estatal, en coordinación con los municipios, quienes en su caso estarán obligados a construir las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento establecidas en la presente ley, conforme a las condiciones, temporalidad y demás características que determinen los programas de interés público que se aprueben.

Artículo 52. Los fraccionamientos y conjuntos urbanos podrán ejecutarse en una o varias etapas. Cada etapa contemplará necesariamente las obras de urbanización y arquitectura que en su caso permita su operación independientemente de las etapas que se construyan en el futuro.

Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse en varias etapas, los trabajos se iniciarán por la primera aprobada, prosiguiendo las subsecuentes etapas con esta misma condición.

En el caso de que la etapa en ejecución no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y la construcción de los servicios públicos necesarios. Cuando para esto sea necesario cruzar terrenos propiedad de terceros o realizar obras de infraestructura, se procederá conforme a los dispuestos en esta ley.

Capítulo II Responsables de la Ejecución y Recepción

Artículo 53. Toda obra en ejecución deberá contar con un perito responsable de obra, quien estará a cargo, junto con el promotor del proyecto, de que las obras se realicen conforme a lo autorizado. Dichos peritos deberán contar con título y cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública y registro ante la autoridad municipal donde se ubique el inmueble.

Artículo 54. Los peritos responsables de obra llevarán una bitácora con el formato y alcances que al efecto establezcan los municipios. Los municipios determinarán el tipo de evidencia con que se sustentarán los avances o asuntos relacionados con las obras que se reporten. Los requisitos de las bitácoras deberán ser iguales para todos los promotores. Los municipios no podrán exceptuar ni requerir condiciones especiales para la bitácora de un proyecto en específico.

Artículo 55. Cuando durante el desarrollo de las obras surgieren razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o sus especificaciones, el promotor deberá proponerlo por escrito ante el Municipio. El Ayuntamiento, previo dictamen técnico de peritos en la materia que se trate y salvaguardando los derechos de terceros, resolverá de manera definitiva, fundada y motivada, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

Los promotores observarán las indicaciones técnicas que el Ayuntamiento emita a través de los medios establecidos por esta ley. Cuando el promotor no estuviere de acuerdo con la resolución, podrá interponer el recurso administrativo a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 56. Las resoluciones administrativas y sus fundamentaciones técnicas deberán ser de acceso público para toda persona interesada, salvaguardando los datos personales conforme a la legislación aplicable; y serán anunciadas por medio de los medios oficiales de comunicación. Los Ayuntamientos determinarán las estrategias para comunicar a los interesados la determinación emitida.

Artículo 57. Cuando en un predio por fraccionar existan obras o instalaciones de servicios públicos, y éstas hubiesen sido construidas con la licencia correspondiente o su presencia sea del conocimiento de la Autoridad Municipal, ésta lo notificará por escrito al promotor. El promotor evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes y notificadas.

Si se causare daño o deterioro a estas obras o instalaciones, el promotor deberá reponerlas a satisfacción del Ayuntamiento, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor de conformidad con las leyes correspondientes.

Para este efecto, el Ayuntamiento fijará un plazo para que tales reparaciones queden ejecutadas considerando el daño y la urgencia de repararlo. Si llegado el plazo, el promotor no ha concluido las reparaciones, el Ayuntamiento procederá a ejecutarlas por su cuenta, y pasará a la Tesorería Municipal la relación de las erogaciones hechas para que proceda a hacer el cobro al promotor de la liquidación correspondiente y sus recargos. En tal caso, los adeudos correspondientes se equiparán y serán tratados como adeudos fiscales.

Artículo 58. Toda recepción de obra deberá ser acompañada de una verificación por parte del perito responsable conforme a lo expresado en esta ley. Cuando los peritos encargados de verificar el estado del proyecto para su eventual recepción detecten irregularidades, deberán comunicarlo ante la Autoridad Municipal en un plazo de cinco días hábiles. La dependencia, a su vez, notificará al promotor, a fin de que emprenda las reparaciones o adecuaciones necesarias, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor.

Artículo 59. En los casos en que el promotor decidiera proponer acciones complementarias para un mismo predio, la autoridad dictará las modificaciones o prevenciones a la segunda acción solicitada con base en la que ya hubiere autorizado. En el proceso de valoración de la segunda solicitud, el Municipio no podrá revocar ninguna disposición de la primera autorización.

Título Séptimo Procedimientos

Capítulo I Solicitudes de Autorización de Acciones Urbanísticas

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.

Artículo 61. Cuando el área donde se localice el predio incluya superficie de otra jurisdicción, el Municipio otorgante de la autorización solicitará la opinión fundada del otro Municipio, de la Secretaría y de la Comisión Metropolitana o de Conurbación que corresponda. En la resolución que emita, deberá hacer referencia y razonar considerando tales opiniones.

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

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

los terrenos en que se pretendan ejecutar los proyectos, o de un promotor que cuente con la representación legal de dichos propietarios.

Los requisitos para la solicitud serán los siguientes:

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;

II. Cédula catastral del predio de origen;

III. Memoria descriptiva del proyecto, con croquis o plano geo-referenciado del predio y documentación técnica con las características que indica esta ley;

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;

V. Factibilidad de dotación del servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad;

VI. Además, para el caso de nuevos desarrollos, manifestación por escrito del compromiso para:

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;

b) Responder durante el plazo de un año, a partir de la municipalización, por los vicios ocultos en las obras de urbanización;

c) Otorgar la cesión de las áreas para destinos; y

d) Propuesta de garantías que respaldarán la ejecución y servicio de las obras con base en esta ley, y

VII. En su caso:

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

b) Estudio de riesgo autorizado por la autoridad municipal, y

c) Opinión favorable emitida por la autoridad federal de aeronáutica civil cuando el proyecto se localizare en zonas de protección de aeropuertos.

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 63. La solicitud de autorización de un nuevo desarrollo se formulará por escrito, con respaldo electrónico, y se presentará en tres tantos ante el área que cada Ayuntamiento determine.

Artículo 64. Recibida la solicitud y los documentos respectivos, la autoridad municipal revisará si han sido entregados todos los documentos correspondientes, requiriendo al interesado, en su caso en un plazo que no será superior a 10 días hábiles. El solicitante contará con treinta días para proveer la información faltante, durante el cual no se dará trámite a la solicitud. En caso de no presentarla, la solicitud se tendrá por retirada.

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 congruencia del proyecto con los instrumentos de planeación vigente, su viabilidad, sus impactos y los riesgos que conllevaría su aprobación.

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.

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.

Artículo 67. En los actos, trámites, servicios, comunicaciones y procedimientos administrativos a que se refiere esta ley, podrán aplicarse y hacer uso medios electrónicos, mensajes de datos, la firma electrónica avanzada, el reconocimiento de su eficacia jurídica y la prestación al público de servicios de certificación en los términos establecidos en la Ley sobre el Uso de Medios Electrónicos, Mensajes de Datos y Firma Electrónica Avanzada para el Estado de Quintana Roo.

La certificación de los procedimientos de autorización podrá realizarse mediante documento físico o electrónico, expedido por la Autoridad que corresponda, en donde se haga constar, de manera fehaciente, los datos asentados de que se trate.

Las certificaciones serán elaboradas por la persona responsable expresamente para emitir tales certificaciones, garantizando que otorguen plena seguridad jurídica en la expedición de las mismas.

La Secretaría y los Municipios crearán y mantendrán un archivo donde resguardarán y almacenarán todos los documentos físicos o electrónicos de la documentación relacionada con las autorizaciones urbanísticas a que se refiere este ordenamiento, pudiendo hacer uso de respaldos y medios electrónicos debidamente autorizados.

Artículo 68. Son derechos del promotor solicitante:

- I. Contar con información completa, veraz, oportuna, comprensible, detallada y gratuita sobre los requerimientos, procedimientos, plazos, costos y estado de su solicitud por parte de las Autoridades competentes;
- II. Ser atendido en su solicitud conforme a los procedimientos y plazos que establezca esta ley;
- III. Conocer las opiniones y preguntas realizadas por los interesados, y optar por responderlas a través de la Autoridad Estatal o Municipal o mediante los espacios de participación que para el caso instituyan los ordenamientos legales;
- IV. Conocer los resultados de su trámite y, en su caso, las razones fundadas y motivadas en caso de negativa;
- V. Conocer el estado y resultados de los procesos de control, verificación y sanción relacionados con su proyecto;
- VI. Que la autoridad resguarde en todo momento sus datos personales y la propiedad industrial e intelectual que forme parte del proyecto, y
- VII. Todos las demás que otorguen las leyes mexicanas y del Estado de Quintana Roo en materia de desarrollo urbano.

Capítulo II Garantías

Artículo 69. Las garantías que las autoridades municipales deben exigir y que los promotores de un fraccionamiento, conjunto urbano o condominio tienen la obligación de cubrir son las siguientes:

- I. En caso de pretender transmitir, vender o arrendar unidades o lotes, total o parcialmente, antes de la conclusión de la totalidad de las obras de infraestructura o urbanización, deberá otorgarse fianza o garantía por el equivalente al 150% del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 28, según corresponda, y
- II. Previa a la municipalización de un fraccionamiento, fianza o garantía por vicios ocultos, equivalente al 15% del presupuesto de las obras de urbanización, que asegure la calidad y operación de las obras de urbanización de que se trate.

Estas garantías tendrán como propósito el asegurar la correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de acuerdo con las especificaciones aprobadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que contraiga en los términos de esta ley.

En caso de que se pretenda la venta o comercialización a terceros de los lotes o unidades de aprovechamiento individual de un fraccionamiento o conjunto urbano o

condominio, previo a su municipalización, los promotores tendrán la obligación de otorgar fianza o garantía al Municipio en los términos del artículo 71 de esta ley.

En todo tipo de publicidad donde se oferten lotes se deberá hacer referencia a la licencia del fraccionamiento, conjunto urbano o condominio y a la autorización de venta del Ayuntamiento, citando su número y la fecha de expedición.

Las fianzas o garantías deberán ser presentadas a favor de la Tesorería del Municipio que corresponda.

Capítulo III

Solicitudes para la Emisión de la Constancia de Terminación de Obras y de Venta o Arrendamiento y Liberación de Garantías

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:

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Artículo 71. Los promotores de un fraccionamiento o conjunto urbano o condominio podrán transmitir, vender o arrendar, total o parcialmente, un nuevo desarrollo al público en general, cuando:

I. La etapa en que se encuentre el lote o unidad privativa cuente con la Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, la cual podrá ser parcial por la etapa en que se encuentre el mismo o total del fraccionamiento o conjunto urbano; o

II. El promotor entregue al Ayuntamiento, ante la autoridad que otorgó la autorización respectiva, fianza expedida por afianzadora legalmente autorizada, a favor de la tesorería municipal, que garantice la terminación de las obras proyectadas y la operación y mantenimiento de la infraestructura urbana, de la etapa del fraccionamiento en que se encuentre el lote o unidad que se pretenda transmitir, hasta en tanto no se municipalice el desarrollo.

Para calcular el importe de la misma, el promotor elaborará el presupuesto de lo faltante, para lo cual actualizará los precios unitarios, aplicando el factor de actualización de precios conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), que se da a conocer por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sobre el presupuesto que presentó en el expediente de trámite de la licencia respectiva, al importe que resulte le aplicará el factor de 1.5 veces obteniendo así el monto a garantizar.

Una vez recibida la póliza de fianza respectiva a la cual el promotor anexará el presupuesto de las obras faltantes de terminación, en el escrito en que haga entrega al ayuntamiento de los documentos anteriores, el promotor incluirá los datos del o los notarios ante quienes otorgará las escrituras respectivas.

El Ayuntamiento tendrá un plazo de hasta 10 días hábiles a partir de la fecha en que reciba la información anterior, para en su caso negar la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, lo cual comunicará al promotor y en su caso a los notarios que el mismo hubiere designado, en cuyo caso éstos se abstendrán de otorgar las escrituras correspondientes. Transcurrido el plazo anterior, sin que el ayuntamiento notifique al promotor la negación de la autorización para que se realicen las operaciones de transmisión, venta o arrendamiento, el notario podrá proceder a celebrarlas; o

III. El promotor constituya garantía a favor de los usuarios, adquirentes o arrendatarios, por una cantidad equivalente al valor del avalúo practicado por perito legalmente autorizado, del valor del predio objeto de la operación o del valor de la

compraventa pactada, lo que resulte mayor; la cual será consignada por el notario en la escritura de compraventa, usufructo o arrendamiento respectiva.

El notario público ante quien se realice la escritura de usufructo, compraventa o arrendamiento del bien, será responsable de constatar el cumplimiento de las disposiciones del presente artículo e insertará en la escritura respectiva el instrumento de garantía empleado.

El Registro Público de la Propiedad y el Comercio negará la inscripción de los títulos resultantes que no contenga la anotación anterior, y dará vista del hecho a la autoridad penal correspondiente y a la dirección de notarías del Gobierno del Estado.

La entrega de las fianzas o garantías a que se refiere este artículo tendrán el carácter de fianzas o garantías judiciales y la reclamación de las mismas por parte de las autoridades o beneficiarios, no eximirá a los promotores de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que en su caso procedan, por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Las operaciones de comercialización, uso o arrendamiento de lotes de fraccionamientos o conjuntos urbanos que se realicen sin autorización Municipal, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor conforme a este ordenamiento, se considerarán nulas de pleno derecho. Los notarios públicos y otros fedatarios no autorizarán escrituras públicas en las cuales se consignent operaciones que contravengan las disposiciones de esta ley, y los encargados del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán la inscripción de los títulos resultantes.

Artículo 72. En caso de transmisión o cesión de derechos de la totalidad de un desarrollo, los adquirentes se entenderán subrogados en todos los derechos y obligaciones del promotor, lo cual notificará al ayuntamiento en un plazo no mayor a 10 días hábiles posteriores a la fecha en que efectúe la misma, el incumplimiento de esta notificación dará origen a una sanción.

Los notarios públicos y otros fedatarios no autorizarán escrituras públicas en las cuales se consignent operaciones que contravengan las disposiciones de este capítulo, y los encargados del Registro Público de la Propiedad y el Comercio negarán la inscripción de los títulos resultantes.

Artículo 73. Ninguna garantía, ni durante su resguardo por parte de la Autoridad ni al momento de su restitución, generará ningún tipo de interés para quien la haya entregado. El monto del comprobante de su entrega, el de la solicitud de restitución y el que finalmente será restituido, serán idénticos.

Capítulo IV Resolución de las solicitudes

Artículo 74. La resolución de las solicitudes se realizará conforme a los principios y normas provenientes de la legislación en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como de la Ley de Procedimiento

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Administrativo del Estado de Quintana Roo. Toda resolución emitida por una Autoridad deberá estar fundada y motivada haciendo referencia a tales disposiciones.

Artículo 75. Toda solicitud de autorización de nuevo desarrollo, venta o arrendamiento, liberación de garantías y municipalización será revisada por el Municipio, que podrá aprobarlas, hacer observaciones para que el solicitante realice las correcciones necesarias o rechazarlas cuando el proyecto sea contrario a las leyes o instrumentos vigentes. Toda observación o negativa será fundada y motivada.

Los Municipios establecerán procedimientos con plazo de respuesta de no más de veinte días hábiles. Si transcurriera dicho plazo sin dictarse resolución, se entenderá negativa ficta. Si señaladas y notificadas las modificaciones al proyecto transcurre un plazo de cuarenta y cinco días naturales sin tener respuesta del solicitante, el trámite se tendrá por concluido y será necesario reiniciarlo.

La respuesta deberá estar disponible para el solicitante, en el plazo estipulado y por escrito en el domicilio de la Dependencia Municipal correspondiente.

La autorización para una acción urbanística sólo podrá ser otorgada y entregada a la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras y que se encuentren en posesión de los mismos, o al promotor que hubiere cumplido los requisitos que fija esta ley.

Artículo 76. Las respuestas a las solicitudes de acciones urbanísticas incluirán, según corresponda:

I. En todas las respuestas:

a) Oficio que indique si el proyecto cuya autorización fue solicitada, es aprobado en sus términos, tiene condicionada su aprobación a la realización de modificaciones, requiere de la presentación de información más abundante en los términos y plazos de esta ley, o su autorización ha sido denegada; y

b) Texto que fundamente la resolución;

II. En las respuestas que aprueben el proyecto en sus términos:

a) El plazo de construcción de las obras expresada en días naturales para cada etapa del proyecto;

b) La confirmación de los lotes o unidades de aprovechamiento exclusivo que se formen;

c) Las acciones que deberá emprender el promotor para escriturar las superficies para destinos que correspondan;

d) La confirmación de las obras que realizará el promotor conforme al proyecto autorizado, de acuerdo a los contenidos de esta ley, o el anuncio y descripción de la modificación que se hubiera autorizado;

e) La relación de las garantías que el promotor otorgue para la realización de las obras, precisando su monto y vigencia;

f) El importe del pago de derechos que correspondan; y

III. En las respuestas que requieran modificación para ser sometida nuevamente a la valoración de la Autoridad:

a) Texto que indique las modificaciones necesarias haciendo referencia a documentos, páginas, planos o a cualquier otro recurso entregado por el promotor que cuente con algún modo de identificación individual y preciso de sus partes;

b) Imagen con base en el plano entregado por el promotor donde se refiera la localización de las modificaciones, y

c) Observaciones expresadas de manera gráfica sobre los planos del proyecto que así lo requirieran, a criterio de la Autoridad Municipal.

Estos documentos deberán estar a disponibilidad del solicitante en el domicilio de la Dependencia responsable de su emisión, por medios digitales no editables o impresos. Los documentos sólo serán válidos con la firma del titular de la misma.

Únicamente los documentos indicados en la fracción I, de este artículo deberán estar, por mandato de esta ley, a disposición inmediata del público que solicite acceso a esa información. La publicación de los demás documentos será determinada con base en las leyes aplicables en materia de transparencia y de protección de la propiedad industrial e intelectual.

Artículo 77. Una vez recibida una autorización de un nuevo desarrollo, el promotor deberá elevar a escritura pública la autorización correspondiente en un plazo máximo de cuatro meses calendario, contados a partir de la entrega de la autorización municipal correspondiente. En esa misma escritura deberá transmitir las superficies de cesión para destinos. En caso de que transcurra dicho plazo sin protocolizar la escritura pública correspondiente, la autorización quedará nula.

En paralelo a la escritura a que alude el párrafo anterior, el promotor deberá constituir las garantías a que hace referencia esta ley.

Artículo 78. Para que una resolución afirmativa a cualquier solicitud tenga efecto, el solicitante deberá realizar el pago de derechos o contribuciones que en su caso corresponda.

Artículo 79. La vigencia de las autorizaciones de las diversas acciones urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Capítulo V

Características Técnicas de los Planos y Memorias Descriptivas

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. 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.

Artículo 81. Para la solicitud de autorización de un nuevo desarrollo, los promotores presentarán una memoria descriptiva con los datos necesarios para evaluar su viabilidad y pertinencia urbanística.

Los contenidos de la memoria descriptiva incluirán los temas que se señalan en el artículo siguiente.

Los requisitos de las memorias descriptivas deberán ser iguales para todos los promotores. Todos los proyectos de un mismo tipo estarán sujetos a los mismos contenidos. Los ayuntamientos no podrán exceptuar ni requerir condiciones especiales para la memoria descriptiva de un proyecto en específico.

Para la solicitud de autorización para establecer un nuevo desarrollo, la memoria descriptiva deberá presentarse en formato electrónico no editable y en versión impresa, con páginas y figuras numeradas y con encabezado y pie de página que incluya identidad gráfica y datos de contacto del promotor.

Artículo 82. Para las solicitudes de nuevos desarrollos, los Municipios requerirán al solicitante:

I. Plano del predio actual y de su localización precisa, indicando:

- a) Rasgos topográficos;
- b) Distancias a vialidades existentes;
- c) Distancias a centros de población existentes siguiendo la ruta existente que requiera menos tiempo;
- d) Colindancias;
- e) Propuesta de usos y destinos de suelo, y
- f) Predios que se pretende intervenir y su clave catastral;

II. Plano de cada etapa del nuevo desarrollo con las características señaladas en la fracción anterior, según serán el nuevo desarrollo y su entorno al momento de conclusión de la misma; incluirá:

a) Zonificación propuesta, que incluya tabla de uso de suelo en cantidades absolutas y porcentuales;

b) Distribución de secciones o manzanas y su lotificación o división en unidades de aprovechamiento exclusivo con claves que permitan su identificación;

c) Áreas destinadas a calles, especificando sus características, secciones, su trazo sobre el terreno, la distancia entre vialidades del mismo tipo, así como los ángulos de intersección entre sí y con las vialidades existentes con las que se vinculen;

d) Áreas propuestas de cesión para destinos y su posible utilización;

e) Localización y especificaciones de los elementos de infraestructura urbana, espacios públicos, equipamiento urbano e infraestructura verde y arbolado;

f) Proposición de nomenclatura, y

g) Los mismos datos para las etapas previas del proyecto construidas o autorizadas, incluidas las que se desarrollen en territorio de otra jurisdicción;

III. Tabla donde se enlisten los lotes o unidades de aprovechamiento exclusivo, a partir de su número o clave de identificación, señalando para cada uno su correspondencia con las medidas mínimas que señala esta ley;

IV. Plano de: red de distribución de agua potable, red de alcantarillado sanitario, red de distribución eléctrica en media y baja tensión, red de alumbrado público, y niveles de rasante de las vialidades;

V. Plano de proyecto de las obras a construir en los espacios públicos de conformidad a lo señalado en el artículo 28 de la presente ley;

VI. Calendario de las obras a ejecutar, expresado de manera porcentual por cada una de las partidas de obra establecidas en el presupuesto respectivo, y por cada una de las etapas previstas;

VII. Presupuesto de obra, por etapas; y

VIII. En su caso:

a) Plano de ante-proyectos de instalaciones especiales;

b) Especificaciones generales de construcción de las obras a desarrollar;

c) Plano arquitectónico con cálculos estructurales de cada una de las medidas de adaptación y mitigación, y

d) Plano de ubicación y tipo de riesgo y medidas de adaptación y mitigación.

Las solicitudes de subdivisión, parcelación, fusión y relotificación incluirán sólo los elementos referidos en la fracción I. No requerirán planos ni elementos gráficos de otra naturaleza, aparte de los que señale la ley en materia de condominios.

Para el trámite de la autorización, los planos deberán entregarse, cuando menos, en versión digital no editable, y en versión impresa firmada por el promotor y el perito responsable. Los planos estarán identificados por una clave o número consecutivo según las reglas que establezca cada Ayuntamiento, e incluirán en el cuadro de datos o solapa, elementos de identidad gráfica y datos de contacto del promotor. La representación gráfica deberá ser conforme a las normas mexicanas de dibujo técnico.

Título Octavo Procedimiento de Municipalización

Capítulo Único Requisitos, Publicidad y Derechos

Artículo 83. La municipalización de los nuevos desarrollos estará a cargo de los Municipios donde éstos hayan sido construidos. Dicho proceso sólo será procedente a solicitud del promotor o propietario, cuando demuestre que se cuenta con:

I. En su caso, la Constancia Municipal de Terminación de las Obras de Infraestructura;

II. Constancia Municipal de Terminación de Obras de Urbanización, que incluya, en su caso, la conclusión de las obras de adaptación y mitigación; para el caso de que la misma se hubiere otorgado en forma parcial por las etapas del fraccionamiento, se deberá de contar con cada una de ellas y no será necesario la expedición de una global;

III. El comprobante de las garantías por vicios ocultos;

IV. La documentación que acredite la entrega a la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de la red de distribución de agua potable, y de la red de drenaje sanitario, y

V. La documentación que acredite la entrega a la Comisión Federal de Electricidad de la red de distribución de energía eléctrica.

Los Municipios contarán con un plazo de veinte días hábiles para autorizar o rechazar la solicitud de municipalización. En el caso de que no fuere aprobada la recepción por la autoridad, ésta razonará si el faltante de obra se refiere a problemas menores o mayores que impidan el funcionamiento y la buena marcha del fraccionamiento. Transcurrido dicho plazo, se presumirá que el Municipio acepta la municipalización de las obras del fraccionamiento de que se trate.

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Con el fin de poder entregar la obra bajo supuestos de problemas menores, y a petición del promotor, éste podrá garantizar por medio de una fianza o caución suficiente para la terminación o corrección de la obra; misma que será cancelada al cumplimiento de las obras relativas al fraccionamiento.

La constancia de municipalización será otorgada por la misma autoridad que expidió la autorización de fraccionamiento o nuevo desarrollo; el promotor tendrá un plazo de 20 días hábiles para protocolizarla ante notario público; en caso contrario perderá su vigencia. Dicha municipalización deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Artículo 84. Una vez aprobada la municipalización, el Ayuntamiento contará con treinta días hábiles para realizar asambleas informativas con los propietarios y arrendatarios que hubiere en el área municipalizada para explicar el proceso y resolver las dudas que pudieran presentarse.

Artículo 85. Para que se otorgue la constancia de municipalización o en su caso proceda la afirmativa ficta de municipalización, el promovente deberá haber realizado el pago de derechos que en su caso genere.

Título Noveno Mecanismos de Control, Verificación y Sanción

Capítulo Único Supervisión, Inspección y Vigilancia

Artículo 86. La supervisión, inspección y vigilancia, así como la imposición de medidas de seguridad y sanciones en la ejecución de las acciones urbanísticas a que se refiere este ordenamiento, se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

Artículo 87. Las resoluciones que dicten las Autoridades competentes con base en lo dispuesto en esta ley, podrán ser recurridas por los afectados en los términos que establece la Ley de Procedimiento Administrativo y la Ley de Justicia Administrativa, ambas del Estado de Quintana Roo.

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.

LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

DUODÉCIMO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

Salón de sesiones del Honorable Poder Legislativo, en la ciudad de Chetumal, capital del estado de Quintana Roo, a los 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.