



4

CAPÍTULO

CONTENIDO

Anexo V.

1.1. TABLA.- INTERRELACIÓN DE LAS DISPOSICIONES MUNICIPALES ENTRE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

1.1. Tabla.- Interrelación de las Disposiciones Municipales entre la Ley de Fraccionamientos y la Ley de Asentamientos Humanos.

Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo (LF)	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo (LAH)
<p>El objeto de la ley es el establecimiento de las disposiciones sobre la división de terrenos en predios y lotes, la subdivisión de terrenos, los fraccionamientos y los condominios.</p> <p>Las autorizaciones (en los aspectos objeto de la ley) serán otorgadas por el Gobierno Estatal.</p>	<p>Uno de los objetos principales de la ley es establecer la distribución y concurrencia de las facultades estatales y municipales en el desarrollo urbano, incluyendo la planeación urbana, aspectos que fueron tratados como tema principal en el apartado 2.3.2.1. Normatividad urbana del capítulo 2.</p> <p>Transfiere la autorización hacia los Municipios, aunque el Gobierno Estatal retiene atribuciones para emitir autorizaciones en determinados casos.</p> <p>Crea la figura de la constancia de compatibilidad urbanística como la autorización para el control del desarrollo urbano, existiendo dos tipos: la estatal y la municipal.</p> <p>La constancia de compatibilidad urbanística estatal se expide para los casos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fraccionamiento y relotificación de terrenos • Subdivisión de terrenos con superficie mayor de 10,000 m² • Constitución o modificación del régimen de propiedad en el condominio • Modificación, demolición o ampliación de inmuebles de patrimonio cultural • Proyecto de vialidades primarias y secundarias, tales como periféricos, libramientos y avenidas de 30 metros o más de anchura • Elaboración de proyectos de equipamiento o infraestructura primaria de los centros de población, que por su magnitud e importancia requieran de un análisis y revisión por parte de la administración pública estatal • Proyecto de centros comerciales y centrales de abastos de cualquier tipo • Proyecto de hospitales y centros médicos • Diseño de centrales camioneras y de carga • Regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares • Proyecto de industrias medianas y grandes <p>La constancia de compatibilidad urbanística municipal se expide para permisos</p>

Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo (LF)	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo (LAH)
	<p>de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios (es probable que el mismo trámite cambie de nombre de acuerdo al municipio donde se realice).</p> <p>Establece su contenido y los datos que deberán proporcionar.</p> <p>Finalmente, indica la independencia de expedición de constancias de compatibilidad urbanística entre el Gobierno Estatal y los municipios, determinando que las estatales deberán ser tramitadas previamente a las municipales.</p>
Establece que los estudios y autorizaciones se sujetarán a los PDU correspondientes en su aplicación según el caso y la ubicación.	Se observa ésta disposición, y precisa que las licencias expedidas en contravención a los PDU serán nulas de pleno derecho.
Establece (en materia de fraccionamientos): <ul style="list-style-type: none"> • La definición legal de fraccionamiento • La clasificación de tipos de fraccionamientos, • Las características específicas propias a cada tipo de fraccionamiento • Las características de los lotes que corresponde a cada tipo de fraccionamiento • Las obras mínimas de urbanización • El equipamiento urbano mínimo correspondiente a cada tipo de fraccionamiento • Las especificaciones generales de las obras viales en los fraccionamientos 	Continúan en aplicación y vigencia estas disposiciones.
Establece (en materia de subdivisiones, fusiones y relotificaciones): <ul style="list-style-type: none"> • Los aspectos que deberán considerarse y las restricciones de no-afectación. 	Continúan en aplicación y vigencia estas disposiciones.
Clarifica el procedimiento para la autorización de un fraccionamiento, dividiendo el procedimiento en dos componentes, primero la resolución definitiva, y segundo la aprobación del proyecto definitivo. Las disposiciones para la resolución definitiva comprenden: <ul style="list-style-type: none"> • Corrobora la dependencia del Gobierno Estatal ante quien se tramitará 	<p>El procedimiento se simplifica por una parte, aunque ahora representa una doble tramitación tanto ante el Gobierno Estatal como ante el Municipio correspondiente.</p> <p>Tomando en cuenta que en el nivel estatal la tramitación procede ahora como una constancia de compatibilidad urbanística, la simplificación radica en que actualmente se aplica directamente hacia una aprobación definitiva del proyecto,</p>

Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo (LF)	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo (LAH)
<ul style="list-style-type: none"> • La documentación legal que debe aportarse ante la autoridad • La elaboración de la solicitud • El proyecto técnico del fraccionamiento, con las características técnicas y de contenido de los planos y memorias • La comprobación que cumple con las disposiciones de los PDU • Los tiempos y procedimientos administrativos que debe observar la autoridad estatal • Las características de la resolución definitiva favorable que expida la autoridad, contemplando normas y especificaciones a que se sujetará la elaboración del proyecto definitivo, los trámites a cumplir y el pago de derechos, <p>La vigencia de la resolución definitiva se establece en 180 días naturales, transcurrido ese plazo se cancela automáticamente.</p>	<p>evitándose el paso previo de la resolución definitiva.</p> <p>En los municipios la situación es básicamente la misma que ante el Gobierno del Estado, aunque existen casos o la posibilidad que se requieran "pre-aprobaciones" de determinados aspectos del proyecto, antes de proceder con la aprobación definitiva.</p> <p>Hay que señalar que los municipios quintanarroenses no manejan una situación uniforme en cuanto a la denominación o formato de la autorización que otorgan, puesto que algunos de ellos continúan manejando la figura de licencia o permiso, mientras que otros operan con la figura de la constancia de compatibilidad urbanística municipal.</p>
<p>Las disposiciones para el proyecto definitivo comprenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las características técnicas y de contenido de los planos del proyecto definitivo • Las aceptaciones y garantías que otorgará el fraccionador • Los tiempos y procedimientos administrativos que debe observar la autoridad estatal en la expedición de la aprobación definitiva • El contenido de la aprobación definitiva • Las disposiciones para la vigencia de la aprobación definitiva 	<ul style="list-style-type: none"> • Continua en vigencia el contenido técnico del proyecto (planos y memorias), junto con la información legal, aunque actualmente el procedimiento es el de constancia de compatibilidad urbanística • No establece tiempos administrativos para la expedición de la constancia de compatibilidad urbanística • Establece que la constancia de compatibilidad urbanística tendrá una vigencia de tres años a partir de la fecha de su expedición, siendo posible prorrogarla una vez, hasta por un período igual a petición del interesado
<p>Se establecen las obligaciones del fraccionador:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Costear por su cuenta las obras de urbanización y equipamiento • La cesión de las áreas de donaciones a los municipios, y los porcentajes que dicha superficie debe cumplir por cada tipo de fraccionamiento, así como la forma de su cálculo • La constitución de garantías 	<p>Continúan en aplicación y vigencia estas disposiciones.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Se establecen procedimientos y disposiciones para la ejecución de las obras; así como obligaciones de las autoridades antes, durante y después del procedimiento constructivo 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se establecen nuevas disposiciones para la inspección y vigilancia, así como de infracciones, medidas de seguridad y sanciones; que remplazan a lo anteriormente establecido en la LF

Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo (LF)	Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo (LAH)
<ul style="list-style-type: none">• Las sanciones y el procedimiento administrativo de revisión correspondiente• Incluye restricciones, prohibiciones y disposiciones legales complementarias, tanto para el fraccionador como para la autoridad estatal; junto con aspectos sobre la venta de lotes en los fraccionamientos	<ul style="list-style-type: none">▪ Incorpora los recursos de inconformidad a los que puede recurrir los afectados por las resoluciones dictadas por las autoridades

Elaboró: Cl.