

ARQUITECTO CARLOS RÍOS CASTELLANOS, SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 3, 19 FRACCIÓN IV, 34 FRACCIONES II, XI, XXX, Y XLIII DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO DEL DECRETO LEGISLATIVO 083, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE FECHA 19 DE JULIO DE 2017, LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 FRACCIONES II, XIV, XV, XXI Y XXV DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA ORDENAMIENTOS VIGENTES EN EL ESTADO, Y

CONSIDERANDO

Que el concepto de la vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la *Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948*. Asimismo, aparece en el párrafo 1º del artículo 11 del *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, adoptado en Nueva York, el 16 de diciembre de 1966 donde, los Estados Partes "*reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia y a una mejora continua de las condiciones de existencia*". Reconociendo de este modo, que una vivienda adecuada es fundamental para el disfrute del resto de los derechos económicos, sociales y culturales. A éste, México se adhirió desde el 23 de marzo de 1981.

Que en el ámbito nacional, la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* en su artículo 4º párrafo séptimo, establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, estando a cargo de la ley el establecer los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Que aunado a lo anterior, en el ámbito estatal, la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo*, en su Título Segundo, de los Derechos Humanos y sus Garantías, Capítulo Único, Artículo 13, establece que: "*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, en concordancia y coordinación con las leyes federales sobre la materia...*".

Que de manera adicional y complementaria a lo anterior, la *Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo* expresa en su artículo 2 que todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas nacionales e internacionales aplicables, en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, accesibilidad, salubridad y sustentabilidad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Que con fecha 16 de agosto del año 2018 fue publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo*, misma que plantea el ordenamiento territorial y la



1 de 6

planeación urbana como un instrumento para el desarrollo social y económico, la preservación ambiental y el respeto a los derechos humanos universales a partir del reconocimiento pleno del derecho a la ciudad, a través por supuesto de vivienda adecuada y digna, estableciendo para ello, en sus artículos 160 y 161 el otorgamiento de subsidios por parte del Gobierno del Estado en la aplicación de diversos Derechos contemplados en la *Ley de Derechos del Estado de Quintana Roo*, cuando se trate de acciones urbanísticas de vivienda social y/o producción social de vivienda.

Que bajo esta premisa y privilegiando la participación de todos los interesados se buscan generar sinergias, estrategias, así como mecanismos de colaboración y participación conjunta, de los diversos actores públicos y privados involucrados en el tema de la vivienda social, estableciendo en consecuencia criterios concretos y precisos para la correcta autorización y otorgamiento de los subsidios ya plasmados en la norma, garantizando siempre su aplicación dentro del marco de la legalidad y en estricta concordancia y apego a las disposiciones de índole fiscal.

Que tal y como lo establece la Actualización del **Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022** publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 17 de enero del año 2020, es necesario orientar bajo una política de sustentabilidad, el ordenamiento y control territoriales de la entidad, impulsando un sistema de ciudades y comunidades rurales que potencialicen su valor natural, cultural e histórico, además de garantizar el respeto al medio ambiente y la preservación de los recursos naturales en un esquema de equilibrio territorial.

Que en este tenor, en específico, el **Programa 31 Vivienda**, en sus Líneas de Acción 3, 7 y 11 respectivamente, tiene como objetivo establecer las condiciones para proporcionar vivienda adecuada y accesible para los habitantes del Estado; utilizando como estrategia, la generación de las bases institucionales y jurídicas, para impulsar la promoción y financiación de vivienda en sus diferentes modalidades, alineadas a los programas y políticas nacionales e internacionales. Lo anterior, a través de la colaboración y fomento con los sectores público, privado y social de la oferta de acciones habitacionales sustentables a familias en situación de vulnerabilidad y generando con desarrolladores de vivienda, esquemas coparticipativos para dotar de vivienda o lotes con servicios a la población vulnerable.

Que derivado de lo anterior y, con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones normativas antes referidas, tengo a bien expedir los siguientes:

LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 160 Y 161 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**CAPÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES**

Artículo 1. Los presentes Lineamientos tienen por objeto normar el proceso por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable otorgará la validación



2 de 6

correspondiente que permita acreditar que un proyecto relacionado con la construcción y comercialización de vivienda social y la producción social de vivienda, es susceptible de obtener los subsidios a que se refiere el artículo 160 y 161 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

Artículo 2. Para los efectos de los presentes Lineamientos en la aplicación de lo dispuesto en la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo*, a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, en materia acciones de construcción de vivienda social, se entenderá por:

I.- Constancia de Compatibilidad Territorial: El documento oficial expedido por la Secretaría, en el cual se hace constar que una acción urbanística es compatible con el ordenamiento territorial y la planeación urbana y metropolitana, y que contribuye al ordenamiento territorial del Estado;

II.- Ley: A la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo;

III.- Oficio de Validación: Al documento emitido por la Secretaría, mediante el cual se determina o no, que el proyecto sometido a análisis y calificación encuadra en el supuesto establecido de vivienda social o producción social de vivienda a que se refiere los artículos 160 y 161 de la Ley;

IV.- Producción Social de Vivienda: A aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población en situación de pobreza, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones;

V.- SATQ: Al Servicio de Administración Tributaria de Quintana Roo;

VI.- Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable de Quintana Roo;

VII.- SEFIPLAN: A la Secretaría de Finanzas y Planeación de Quintana Roo; y

VIII.- Vivienda Social: A aquella destinada a las personas que no cuentan con la capacidad económica para adquirir una vivienda y está dirigida preferentemente a aquellas de bajos ingresos, en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, a través de los programas sociales y crediticios de vivienda, y clasificada en básica, económica, de interés social, y social progresiva.

Artículo 3. Serán objeto de la aplicación de los presentes Lineamientos, las personas físicas o morales que desarrollen vivienda social o producción social de vivienda en la demarcación territorial del Estado de Quintana Roo con un costo máximo final de venta no mayor a \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 M.N.)



3 de 6

Artículo 4. Los subsidios objeto de los presentes Lineamientos deriva de lo dispuesto en el artículo 160 y 161 de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo* con motivo de la expedición de las Constancias de Compatibilidad Territorial por parte de esta Secretaría, en consecuencia, las personas físicas o morales que desarrollen vivienda social o producción social de vivienda en el estado de Quintana Roo con un costo máximo final de venta no mayor a \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 M.N.) que obtengan el Oficio de Validación correspondiente, serán susceptibles de obtener, por conducto de la SEFIPLAN a través del SATQ, el cien por ciento del subsidio sobre el pago de los derechos establecidos en la *Ley de Derechos del Estado de Quintana Roo* en su artículo 17 fracción IV del Apartado B por los Servicios que presta la Dirección General de Notarías; 29 incisos A, B, C, D, E y M del Apartado E, por los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, únicamente en categoría económica y popular y en materia de la Constancia de Compatibilidad Territorial, en cuanto al artículo 54 en los siguientes rubros:

- a) Artículo 54 fracción VI, de la Constancia de Compatibilidad Territorial para todas las acciones urbanísticas mayores de 2,500 m2 de superficie o de 1,500 m2 de construcción, en su inciso a) Por m2 de superficie de construcción para categoría económica y popular;
- b) Artículo 54 fracción X de la Constancia de Compatibilidad Territorial para relotificación, parcelación o subdivisión de terrenos con superficies igual o mayor a los 5,500 m2, por fracción resultante;
- c) Artículo 54 fracción fracción XII, por la Constancia de Compatibilidad Territorial para Fraccionamientos o Conjuntos Urbanos;
- d) Artículo 54 fracción fracción XIII, para la Constancia de Compatibilidad Territorial para construcción o modificación de Régimen de Propiedad en Condominio, inciso a) Por cada Unidad en el caso de desarrollos habitacionales de categoría económica y popular; y
- e) Artículo 54 fracción fracción XVI, de la Constancia de Compatibilidad Territorial en modalidad de Dictamen de Impacto Territorial para proyectos de vivienda que tengan más de 15,000 m2 de construcción, incisos a) Para Fraccionamientos o Conjuntos Urbanos y el inciso b) Para constitución de Régimen de Propiedad en Condominio, únicamente en categoría económica y popular.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS REQUISITOS

Artículo 5. Para el otorgamiento de los subsidios objeto de los presentes Lineamientos además de los requisitos, plazos y términos establecidos en el artículo 82 de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo*, y obtención de la Constancia de Compatibilidad Territorial ante la Secretaría, y únicamente con la finalidad de contar con elementos adicionales que permitan el análisis y calificación correspondiente, se deberá acreditar que efectivamente se trata de acciones urbanísticas de vivienda social o producción social de vivienda, adicionando para tal efecto el documento en original que contenga de manera enunciativa más no limitativa, como mínimo lo siguiente:



4 de 6

- a) Nombre y firma autógrafa en original del promovente y/o apoderado legal y/o representante en su caso;
- b) Denominación comercial del Proyecto;
- c) Ubicación de ejecución del Proyecto;
- d) Numero de acciones número de acciones urbanísticas y su tipología, a las que se le aplicará el subsidio en su caso; y
- e) Manifestación de compromiso, bajo protesta de decir verdad, de respetar como precio final de venta un monto no mayor a \$500,000.00 (Quinientos mil pesos 00/100 M.N.)

**CAPÍTULO TERCERO
DEL PROCEDIMIENTO DE VALIDACIÓN**

Artículo 6. Una vez cubiertos los requisitos establecidos en el artículo 82 de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo*, para la obtención de la Constancia de Compatibilidad Territorial ante la Secretaría, se procederá al análisis y calificación correspondiente de la documentación recibida, emitiendo el pronunciamiento correspondiente en un plazo no mayor a 5 días hábiles; ya sea otorgando o en su caso negando la solicitud de validación para la obtención de los subsidios correspondientes.

Artículo 7. En caso de procedencia del oficio de validación para el otorgamiento de los subsidios, la Secretaría solicitará mediante oficio suscrito por su Titular a la SEFIPLAN, la aplicación de los subsidios correspondientes, a través del SATQ.

**CAPÍTULO CUARTO
DE LAS RESPONSABILIDADES**

Artículo 8. En caso de que los subsidios otorgados no se destinen efectivamente a la población objetivo, la malversación o uso indebido de dichos subsidios o recursos se considerará como defraudación fiscal y se castigará conforme dispongan las leyes fiscales y el presente ordenamiento, según lo establecido en el artículo 161, tercer párrafo, de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo*.

Artículo 9. El concepto y monto de los subsidios otorgados deberá identificarse en los contratos de transmisión individual de las viviendas e informarse fehacientemente a sus beneficiarios, según lo establecido en el artículo 161, cuarto párrafo, de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo*.

Artículo 10. Las acciones urbanísticas de vivienda social o producción social de vivienda que sean objeto del oficio de validación objeto de los presentes Lineamientos, deberán de cumplir con lo establecido en la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley de Vivienda y Ley de Acciones Urbanísticas, todas del Estado de Quintana Roo*, así como la normatividad municipal y federal aplicable, en cuyo caso la



5 de 6

Secretaría se reserva el derecho de solicitar información adicional que lleve a comprobar el cumplimiento de lo antes señalado.

Artículo 11. Los notarios y registradores, en los actos de transmisión de la propiedad de la vivienda social en que intervengan y en los cuales se apliquen los subsidios a que se refiere este artículo, deberán asegurarse que los valores de venta no rebasen los montos autorizados para el tipo de acción habitacional de que se trate. En caso de atestiguar desviaciones se negará el otorgamiento de escrituras o de inscripción y lo notificarán a la Secretaría y a las autoridades fiscales competentes, según lo establecido en el artículo 161, último párrafo, de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo*.

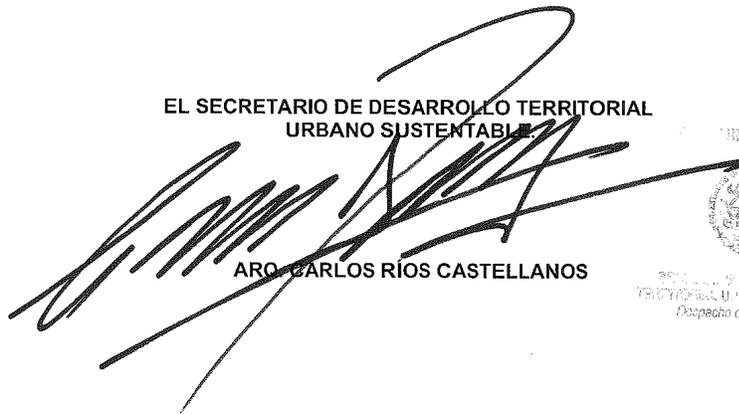
ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Los presentes Lineamientos entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y estarán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2020.

SEGUNDO. Se deja sin efecto cualquier otro Lineamiento que se contraponga al presente instrumento.

DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

**EL SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL
URBANO SUSTENTABLE**



ARO CARLOS RÍOS CASTELLANOS



SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
Despacho del C. Secretario

La presente Hoja de Firmas corresponde a los LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 160 Y 161 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, de fecha 13 de marzo de 2020.