



CONTENIDO

Capítulo 2. La propiedad y su factibilidad legal

- 2.1. INTRODUCCIÓN
- 2.2. RÉGIMEN DE PROPIEDAD
- 2.3. USO DE SUELO VIABLE
 - 2.3.1. UBICACIÓN ESPACIAL
 - 2.3.2. NORMATIVIDAD URBANA Y AMBIENTAL
 - 2.3.2.1. NORMATIVIDAD URBANA
 - 2.3.2.2. NORMATIVIDAD AMBIENTAL
 - 2.3.3. FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO
 - 2.3.4. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN
 - 2.3.5. CERTIFICADO DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS
- 2.4. DESLINDE DEL PREDIO
- 2.5. PROCESO DE APORTACIÓN DE TERRENOS
 - 2.5.1. ARRENDAMIENTO

2.5.2. TERRENOS EJIDALES

2.5.3. APORTACIÓN

2.6. ESCRITURACIÓN DE LOS TERRENOS

2.7. RESTRICCIONES GUBERNAMENTALES

2.7.1. PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

2.7.2. ZONAS RESTRINGIDAS

2.8. RECOMENDACIONES

GLOSARIO DE SIGLAS



CAPÍTULO

LA PROPIEDAD Y SU FACTIBILIDAD LEGAL, Aspectos de tenencia de la tierra.

2.1. Introducción

La seguridad en la propiedad y claridad en la viabilidad del proyecto son primordiales para comenzar un desarrollo turístico. Su ausencia equivale, metafóricamente, a construir un edificio sobre arena movediza.

Para brindar la transparencia y claridad requeridas, este capítulo de la Guía expondrá los aspectos normativos y técnicos relacionados con la propiedad del predio. Se presentarán los aspectos principales que deben verificarse para brindar las herramientas al alcance del propietario, promotor y/o inversionista turístico interesado en el Caribe Mexicano, para que integre un procedimiento sólido en la gestación, planeación, diseño y construcción de su proyecto.

Cabe mencionar que al inicio de la nueva administración del Gobierno del Estado (periodo 2011-2016), la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA) fue dividida en dos Secretarías y una Procuraduría estatal quedando de la siguiente manera: la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDU), la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA), y la Procuraduría de Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo. De forma tal que las funciones, responsabilidades y obligaciones de la SEDUMA no se modifican, solo se dividen de acuerdo al ámbito, es decir, en la SEDU para aspectos de Desarrollo Urbano, en la SEMA aspectos de Ecología y Medio Ambiente, y quedando a cargo de la PROPA los aspectos relacionados con la inspección, vigilancia e investigación

de hechos, actos u omisiones que causen daño o representen riesgos graves para el medio ambiente. Todo esto en Materia Estatal¹.

2.2. Régimen de Propiedad

El propósito de este apartado es dar a conocer los distintos tipos de propiedad, sus características y las condiciones y mecanismos que aporten parámetros para la adquisición de inmuebles que sean utilizados en el desarrollo del proyecto para orientar la toma de decisiones en operaciones inmobiliarias.

Uno de los primeros problemas al que el inversionista se enfrenta se da cuando el régimen de propiedad es inadecuado para el tipo de inversión, o no concuerda con los intereses del desarrollador. Esto tiene como probables consecuencias: complicados procesos tramitológicos, litigios jurídicos, la cancelación o la inviabilidad del proyecto.

En el Caribe Mexicano existen distintos regímenes de propiedad. La importancia de comprender sus características y regulaciones guarda relación con el valor de la propiedad como mercancía.

La correcta y segura posesión de un terreno generalmente es utilizada para respaldar la inversión turística que se edificará como en los casos de financiamiento.

- Como mercancía representa un medio para generar ganancias al capital del inversionista, mediante operaciones de compra-venta.
- El incremento del valor de la tierra con el tiempo mediante la plusvalía y las mejorías es un mecanismo frecuente y redituable de inversión, muy común en las operaciones inmobiliarias turísticas.

Evidentemente cualquier inversionista desea contar con plena garantía de seguridad sobre la propiedad del terreno que pretende desarrollar, para evitar cualquier disputa, discrepancia o duda al respecto, ya que como se señaló, la incertidumbre en este aspecto puede tanto paralizar como cancelar cualquier inversión, así como generar costosos gastos en litigios jurídicos.

La legislación en materia de propiedad aplicable al Caribe Mexicano está contenida en leyes federales y del Estado de Quintana Roo; todas ellas en principio tienen como origen² las disposiciones contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos³.

La relación de leyes federales y estatales regulatorias en materia de propiedad son las siguientes⁴:

¹ Para mayor información sobre este tema consultar: *Decreto núm.: 438 POE 15 de Marzo del 2011* para la SEDU y SEMA; y el *Decreto núm.:447 POE 22 de Marzo de 2011* para la PROPA, o bien visitar el portal del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

²El marco jurídico de la propiedad emana del artículo 27 de la Constitución. A su vez la legislación federal procede a ampliar y detallar tales disposiciones constitucionales.

³ En lo subsecuente se utilizará la palabra Constitución para referirse a ella.

I. Leyes federales:

- I.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM).
- I.2. Ley General de Bienes Nacionales (LGBN).
- I.3. Ley Agraria (LA).
- I.4. Ley de Inversión Extranjera (LIE).

II. Leyes estatales⁵:

- II.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.
- II.2. Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
- II.3. Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo.

Debido a que el Caribe Mexicano es zona costera, aplican disposiciones federales restrictivas en cuanto al dominio sobre inmuebles en función de la nacionalidad de la persona o empresa. Considerando que los usuarios de esta Guía pueden ser tanto inversionistas nacionales como extranjeros, resulta necesario analizar la Ley de Inversión Extranjera (LIE) que contiene aspectos relevantes como el caso del fideicomiso⁶ sobre bienes inmuebles en zona restringida.

En términos generales existen tres tipos distintos de régimen de propiedad en México:

- La propiedad privada.
- La propiedad ejidal.
- La propiedad pública.

La propiedad privada es la preferida y más frecuentemente utilizada para el desarrollo de proyectos turísticos; es también el tipo más recomendable. En el Anexo I de este capítulo se presenta una tabla con las características principales de los tipos de propiedad.

Los aspectos más relevantes que el desarrollador debe considerar en el proceso de compra-venta para evitar ser blanco de algún fraude son:

⁴ En los anexos del capítulo 4 se proporciona el listado de la Legislación Federal, Estatal y Municipal utilizada en la Guía. Como parte de esto se incluyen los archivos digitales de las leyes.

⁵ Las leyes estatales están a disposición para consulta y descarga desde el portal de internet del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo: <http://www.tsjqroo.gob.mx/legislacion/>

⁶ Se profundizará en el tema dentro del apartado zonas restringidas de este mismo capítulo.

- En la compra-venta de propiedad privada, la presentación de un título de propiedad o escrituras públicas⁷ por parte del vendedor no es suficiente para tener certeza de la completa legalidad de la operación. Es indispensable constatar que tal documento se encuentra debidamente inscrito en el *Registro Público de la Propiedad y del Comercio* (RPPC).
- Un elemento adicional para que la parte compradora verifique la situación legal del terreno en cuestión es el certificado de libertad de gravamen, aspecto que será tratado en su apartado específico.

2.3. Uso de suelo viable

Este apartado expone los diversos aspectos jurídicos y físicos a considerar para determinar la viabilidad del proyecto respecto al uso del suelo, además de orientar y sustentar la identificación y selección de sitios con factibilidad como aspecto relevante en la toma de decisión en operaciones inmobiliarias (Figura 01).

El primer paso a emprender es conocer la viabilidad del sitio identificado, lo que posibilita establecer una garantía inicial sobre la factibilidad del proyecto pretendido. Este apartado comprende cinco aspectos, que se desarrollan individualmente, conforme se señala en el siguiente diagrama.



Figura 01: Diagrama con aspectos a considerar en uso del suelo viable.

Elaboró: CI.

La recomendación inicial consiste en contar con el asesoramiento profesional integral de expertos con experiencia local en los diversos campos que intervienen en un proyecto de esta naturaleza. El

⁷ Una escritura pública implica un procedimiento donde ha intervenido un notario público; mientras que el título de propiedad es un documento legal que ampara la legítima posesión de una propiedad expedido directamente por una entidad gubernamental que tiene facultades legales para ese acto.

propósito fundamental será conducir y orientar al propietario, promotor y/o inversionista, en las diversas etapas de gestación y maduración de la propuesta, eliminando los riesgos y errores de decisión, planeación y diseño, con base en el conocimiento, comprensión y aplicación de las condicionantes territoriales, ambientales, de planificación y regulaciones del sitio.

2.3.1. Ubicación espacial

Los mapas, planos e información territorial de los *Programa de Desarrollo Urbano (PDU)* y *Ordenamientos Ecológicos Territoriales*⁸ (OET) de Quintana Roo están elaborados con herramientas técnicas y criterios técnicos especializados, de tal modo que, la información geográfica capturada en campo, puede ubicarse correctamente en la cartografía correspondiente a un OET y/o PDU. De esta manera el propietario de un predio conoce de primera mano cuáles son las regulaciones y normatividades que le aplican.

Este mismo procedimiento es empleado por las instituciones gubernamentales, tanto medioambientales como urbanas, de los tres órdenes, como parte del proceso de expedición de autorizaciones, permisos y licencias.

2.3.2. Normatividad urbana y ambiental

En este apartado se explicará las generalidades de la normatividad urbana y ambiental, considerando que el capítulo 4 de la Guía los abordará con mayor detalle y amplitud.

2.3.2.1. Normatividad urbana

La normatividad urbana está integrada por leyes y regulaciones federales, estatales y municipales. Las facultades de los tres órdenes de gobierno son concurrentes entre sí. Las leyes urbanas principales, además de las respectivas constituciones⁹ son:

I. Leyes federales:

I.1. Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH).

⁸ Por convención toda cartografía integrada a un PDU o POET o POEL establece en su propia tabla de datos las especificaciones técnicas de la proyección geográfica utilizadas así como demás datos relacionados con la representación geográfica tales como escala, coordenadas, etcétera.

⁹ El marco jurídico mexicano emana de la Constitución, de la cual surgen a su vez las leyes federales. La Constitución también otorga facultades a los gobiernos estatales y municipales, que es el punto de partida para las constituciones estatales (como es el caso de la de Quintana Roo), a partir de esta última tiene origen a su vez la legislación estatal. Por lo tanto deberá tenerse en cuenta siempre como origen de las leyes federales y estatales a su respectiva constitución.

II. Leyes estatales¹⁰:

II.1. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo (LAHEQR).

II.2. Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo (LFEQR).

II.3 Ley de Condominio del Estado de Quintana Roo (LCQR)

En México en las últimas dos décadas ha ocurrido un proceso de transferencia de facultades urbanísticas hacia los gobiernos municipales¹¹, por ello son éstos los que expiden la mayor parte de los permisos y licencias requeridas por un proyecto turístico; un ejemplo de esto son las factibilidades de uso del suelo y las licencias de construcción.

En Quintana Roo el gobierno estatal retiene atribuciones urbanísticas mediante la *constancia de compatibilidad urbanística estatal*¹², principalmente en fraccionamientos, lotificación de terrenos y proyectos de vivienda; subdivisiones, fusiones y relotificaciones de terrenos, y la constitución o modificación del régimen de condominio.

Las facultades urbanísticas municipales se presentan detalladamente en el Anexo II de este capítulo, mientras que el diagrama con la distribución de las facultades urbanísticas principales entre la federación, estado y municipios se presentan en el Anexo III.

Cada municipio tiene facultades para emitir sus regulaciones internas a través de reglamentos municipales¹³. En el ramo urbanístico el *Reglamento Municipal de Construcción*¹⁴ tiene como principal atribución regular y administrar el uso del suelo dentro de sus territorios y es derivado de las disposiciones de los *Programas de Desarrollo Urbano*¹⁵ (PDU) del centro de población que le corresponda, que contiene los lineamientos de para llevar a cabo a planeación, ordenamiento y

¹⁰ Existen leyes que tienen aspectos parcialmente relacionados con el desarrollo urbano, como la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo (LAPAEQ), la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo (LCEQ), Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo (LINFOVIR), el Código Civil del Estado de Quintana Roo (CC), por señalar algunas. Sitio desde donde pueden ser descargadas estas leyes:
<http://www.tsjqroo.gob.mx/legislacion/>

¹¹ Originalmente, las facultades urbanísticas las tuvo el gobierno federal, posteriormente vino un primer proceso de transferencia de estas facultades hacia los gobiernos estatales, y con el tiempo, ocurrió una segunda transferencia desde los gobiernos de los estados hacia los municipios. En términos generales la Federación y las entidades federativas continúan conservando facultades de planeación urbanística para sus respectivos ámbitos.

¹² Artículo 82 de la LAHEQR.

¹³ Los reglamentos municipales son disposiciones legales inferiores a las leyes estatales y federales.

¹⁴ Cada municipio puede tener nombres oficiales diferentes, sin embargo es posible agruparlos genéricamente bajo el concepto de Reglamento Municipal de Construcción.

¹⁵ Originalmente la Constitución (específicamente el Art. 115) establece las facultades de los municipios, a partir de lo anterior se derivan la demás legislaciones federales y leyes estatales, que deben ser congruentes y no contradictorias con los principios constitucionales. Las facultades urbanísticas de los municipios están establecidas en la fracción V de dicho artículo.

regulación del uso del suelo, así como la normatividad estructural para la construcción de edificaciones¹⁶.

La vinculación entre un PDU y un OET radica básicamente en que los segundos, desde el contexto de ordenamiento regional consideran los territorios para las ciudades y su crecimiento urbano, remitiendo su planeación y ordenamiento interior a los PDU.

Las disposiciones del PDU son obligatorias, tienen predominio sobre todas las propiedades y terrenos sin importar cuál sea su régimen de propiedad o legítimo propietario. La condicionante básica que deben seguir los PDU elaborados por los municipios es que deben ser congruentes con la planeación urbana federal y estatal, así como con el marco legal vigente.

La LGAH y la LAHEQR establecen las disposiciones federales y estatales respectivamente para la formulación de los PDU y para la regulación del uso del suelo¹⁷.

Hay que notar que los PDU no son planes estáticos, pueden modificarse parcialmente y/o actualizarse. La LAHEQR identifica ocho tipos de PDU. La competencia y responsabilidad directa de su formulación está distribuida entre el gobierno estatal y los municipios de la manera en que lo muestra la (Figura 02).

Por disposición legal debe existir congruencia entre los PDU, que va de lo general hacia lo particular, tanto conceptual como territorialmente.

¹⁶ Como resultado histórico de la creación del Estado de Quintana Roo y la evolución de su patrón de poblamiento, los municipios poseen grandes extensiones territoriales dentro de las cuales existen varias localidades, que también son conocidas urbanísticamente como centros de población o asentamientos humanos.

En Quintana Roo, Cozumel es el municipio más pequeño con 473 km² de superficie territorial, mientras que Othón P. Blanco el más extenso con 18,760 km² (Fuente: Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Quintana Roo PEDUQROO).

El número de localidades dentro de un mismo municipio varía caso por caso: Cozumel e Isla Mujeres que cuentan con menos de una decena cada uno, hasta el extremo contrario en Othón P. Blanco que posee más de 150.

El tamaño físico y el número de habitantes en cada localidad al interior de un mismo municipio es igualmente variado: pueden existir decenas de localidades pequeñas con menos de 100 habitantes, y al mismo tiempo una, dos o varias más localidades grandes y principales.

Sin embargo un PDU puede ser formulado para cualquier localidad, sin importar si es considerada como rural o como urbana; por ende en un municipio pueden haber varios PDU para diferentes localidades, de igual forma también existen los PDU municipales que regulan a los Programas de centros de población internos y Programas parciales de desarrollo urbano locales.

En otros estados de la República Mexicana, principalmente de la zona central y con mayor antigüedad de poblamiento, donde cada municipio prácticamente cuenta con una única localidad (que es a su vez la cabecera municipal), y su territorio es pequeño (apenas un poco mayor a la extensión de la mancha urbana de su única localidad) es común que el PDU cubra todo el territorio municipal como parte de su ámbito de aplicación.

¹⁷ En cuanto al contenido, características y alcances del PDU, el procedimiento para su formulación y aprobación, y definen los conceptos legales de diversas disposiciones y herramientas urbanísticas. Sin embargo, cabe decir, este marco regulatorio no restringe la flexibilidad del contenido y alcances de un PDU, que puede estar particularmente adaptado a las condiciones de su localidad.

SUSTENTABILIDAD = PLANEACIÓN + DISEÑO + CONSTRUCCIÓN
 GUÍA DE PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN EL CARIBE MEXICANO

El conocimiento y entendimiento de la planeación urbana municipal y de las disposiciones sobre la regulación y administración del uso del suelo, son los aspectos más relevantes con los que tendrán mayor contacto los propietarios, promotores e inversionistas de proyectos turísticos en el Caribe Mexicano.

Gobierno del Estado de Quintana Roo	Municipios
Programa Estatal de Desarrollo Urbano	Programa Municipal de Desarrollo Urbano
Programa de Ordenación de Zona Conurbada interestatales e intraestatales ¹⁸	Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población.
Programas Regionales de Desarrollo Urbano ¹⁹	Programas Parciales de Desarrollo Urbano.
Programas Subregionales de Desarrollo Urbano ²⁰	
Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano ²¹	

*Figura 02: Distribución de competencia estado-municipios en materia de PDU.
 Elaboró: CI.*

A las dependencias de los gobiernos municipales encargadas de los aspectos urbanísticos, se les conoce genéricamente como *Dirección de Desarrollo Urbano*²², áreas con las que se mantendrá el contacto más directo y frecuente.

Existen determinados procedimientos que conllevan una doble autorización: tanto ante el gobierno estatal como el municipal. Tal es el caso del régimen de condominio y los fraccionamientos. Además, hay que precisar que conforme a disposiciones de la LAHEQR debe seguirse un orden: primero debe obtenerse la autorización estatal antes que la municipal; y de igual manera en caso de predios federales, se deberá considerar primero la autorización Federal antes que la estatal.

¹⁸ Interestatal: la zona conurbada comprende territorios de dos o más municipios en dos o más estados. Intraestatal: la zona conurbada comprende territorios de dos o más municipios dentro de Quintana Roo, en este último caso el gobierno estatal y los municipales integrarán una comisión de conurbación responsable de formular dicho programa.

¹⁹ En los programas regionales y subregionales los municipios podrán ser consultados y participar como coadyuvantes, sin embargo el gobierno estatal retiene la responsabilidad directa de su formulación.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ Correspondientes a un tema sectorial, por ejemplo: transporte, vialidad, etcétera; y por lo tanto según sus atribuciones puede corresponder al estado o al municipio.

²² El nombre oficial es diferente en cada municipio, por ejemplo: Dirección General de Desarrollo Urbano en el Municipio Benito Juárez, o Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en el Municipio Othón P. Blanco.

2.3.2.2. Normatividad ambiental

El marco jurídico de las obligaciones en materia de protección ambiental se ha incrementado sustancialmente durante los últimos años. Actualmente existe un importante número de leyes, reglamentos, Normas Oficiales Mexicanas y otras disposiciones jurídicas que directa y/o indirectamente regulan la protección al medio ambiente.

La *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* (LGEEPA²³) está considerada como la ley ambiental más importante, ya que contempla gran parte de las obligaciones relacionadas con el medio ambiente, además en los últimos años se han publicado dos leyes generales más: *Ley General para el Desarrollo Forestal Sustentable* (LGDFS²⁴) y *Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos* (LGPGIR²⁵) que son específicas para el caso de lo forestal y el manejo de residuos, respectivamente.

Los ordenamientos jurídicos aplicables que deben cumplirse para establecer exitosamente proyectos turísticos, de acuerdo con su orden de aplicación se presentan en el diagrama siguiente:



Figura 03: Diagrama de aplicación de ordenamientos jurídicos en materia ambiental.
Elaboró: CI.

A partir de las leyes generales emanan los ordenamientos específicos: los reglamentos y las normas con los cuales debe ser congruente el proyecto turístico que se pretenda desarrollar para ser autorizado. Cuando existe congruencia en el proyecto respecto a las disposiciones de la ley general, continúa la revisión con los reglamentos correspondientes. En el caso de la legislación ambiental en ocasiones existen más de uno por cada ley, como es el caso de la LGEEPA que cuenta con seis reglamentos vigentes.

²³ Publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 28 de enero de 1988, última reforma publicada en el DOF el 16 de mayo de 2008.

²⁴ Publicada en el DOF el 25 de febrero de 2003, última reforma publicada en el DOF el 26 de diciembre de 2005.

²⁵ Publicada en el DOF el 8 de octubre de 2003, última reforma publicada en el DOF el 19 de junio de 2007.

SUSTENTABILIDAD = PLANEACIÓN + DISEÑO + CONSTRUCCIÓN
 GUÍA DE PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN EL CARIBE MEXICANO

En primer lugar se deberá ubicar cuál es el reglamento aplicable al proyecto de acuerdo con su giro, al igual que en el caso de las *Normas Oficiales Mexicanas* (NOM), verificando la existencia de aquella regulatoria de la actividad que se desea desarrollar o que proteja; esto último en el caso de que se desee manejar especies de flora o fauna silvestre.

A continuación se señalan las seis leyes generales²⁶ más importantes de la política ambiental del país y sus reglamentos vigentes:

Ley general	Reglamentos
<i>Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente</i> (LGEEPA).	Tiene vigentes seis reglamentos en materia de: <ul style="list-style-type: none"> a. Impacto Ambiental b. Ordenamiento Ecológico c. Áreas Naturales Protegidas d. Auditoría Ambiental e. Registro de Emisiones y Transferencia de Contaminantes. f. Prevención y Control de la Contaminación de la Atmósfera.
<i>Ley General para el Desarrollo Forestal Sustentable</i> (LGDFS).	Reglamento de la Ley General para el Desarrollo Forestal Sustentable.
<i>Ley General de Vida Silvestre</i> (LGVS).	Reglamento de la Ley General de Vida Silvestre.
<i>Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos</i> (LGPGIR).	Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
<i>Ley de Aguas Nacionales</i> (LAN).	Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.
<i>Ley General de Bienes Nacionales</i> (LGBN).	(Para éste caso específico, sólo se tratará lo que compete a la Zona Federal): Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

Figura 04: Legislación federal ambiental: leyes generales y sus respectivos reglamentos.
 Elaboró: CI.

El marco normativo aplicable a las obligaciones en materia de medio ambiente laboral incluye entre los más importantes los siguientes ordenamientos jurídicos:

²⁶ La legislación federal ambiental puede consultarse y descargarse directamente desde el sitio de Internet de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT):
<http://www.semarnat.gob.mx/leyesyformas/Pages/inicio.aspx>

- Ley Federal del Trabajo (LFT).
- NOM en materia de seguridad, higiene y medio ambiente de trabajo.
- Leyes, reglamentos y demás disposiciones locales.

Mientras que el marco normativo en materia sanitaria comprenden:

- Ley General de Salud (LGS).
- Reglamento de la LGS.
- NOM en materia sanitaria.

Leyes, reglamentos y demás disposiciones locales.

La normatividad ambiental específica para el Estado de Quintana Roo comprende además de los ordenamientos mencionados anteriormente, sus propios instrumentos de política ambiental: la *Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo* (LGEEPAQR²⁷) tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable, y regular las acciones tendientes a la preservación, restauración y protección del equilibrio ecológico.

Esta ley estatal tiene su propio Reglamento de la LGEEPAQR en Materia de Impacto Ambiental²⁸. Estos dos instrumentos son congruentes entre sí y para casos prácticos es suficiente la consulta de cualquiera de ellos para verificar la congruencia de algún proyecto turístico.

Los siguientes elementos de la normatividad ambiental son los ordenamientos ecológicos territoriales, que contemplan la reglamentación de los usos y destinos del suelo para la totalidad del Caribe Mexicano, destacando entre sus objetivos la conservación del patrimonio ecológico con actividades como la preservación, protección y control del aprovechamiento de sus recursos naturales y paisajísticos, así como la protección y recarga del manto acuífero regional, que se traduce en la determinación de un umbral máximo del crecimiento urbano y turístico.

Por su parte las *Áreas Naturales Protegidas* (ANP²⁹) son representativas de los principales ecosistemas del país, desde los Parques Naturales hasta las Reservas de la Biósfera.

²⁷ Publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo (POE) el 29 de junio de 2001.

²⁸ Publicado en el POE el 28 de febrero de 2005.

²⁹ Los propósitos de las ANP son:

El conocimiento, estudio y conservación de los recursos naturales renovables que puedan representar un potencial de aprovechamiento para el desarrollo económico.

Propiciar la experimentación de nuevas formas de aprovechamiento de los recursos naturales.

Proteger el patrimonio de la flora y la fauna del Estado de Quintana Roo.

Promover la conservación de sus ecosistemas representativos, cuya fragilidad los hace susceptibles de alteración por las actividades humanas.

SUSTENTABILIDAD = PLANEACIÓN + DISEÑO + CONSTRUCCIÓN
 GUÍA DE PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN EL CARIBE MEXICANO

Complementando la normatividad ambiental se encuentran los reglamentos municipales, los cuales tienen por objeto regular el gobierno, organización, administración, estructura y funcionamiento de la administración pública municipal así como regular las relaciones entre los habitantes del municipio.

El reglamento de ecología en cada municipio tiene por objeto establecer las normas para la gestión ambiental municipal y proveer al cumplimiento de la LGEEPA y LGEEPAQR.

La distribución de facultades, responsabilidades y participación de autoridades en materia ambiental se organiza paralelamente al marco normativo en los tres órdenes de gobierno³⁰.

Orden de gobierno	Dependencias gubernamentales
Autoridades federales	<p><i>Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).</i></p> <p>Se apoya en dos órganos desconcentrados:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. <i>Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)</i>, es la autoridad encargada de vigilar el cumplimiento de la LGEEPA, sus reglamentos y NOM, salvo las disposiciones en materia de aguas nacionales b. <i>Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)</i>, es la autoridad encargada de regular lo referente al otorgamiento de permisos, autorizaciones y concesiones derivadas de la LAN y su reglamento, así como vigilar la correcta aplicación de dichos instrumentos legales y el cumplimiento de los particulares.
Autoridades estatales	<p>La recientemente creada Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA), tiene a cargo la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal, por medio de la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia.</p> <p>Como un órgano desconcentrado sectorizado a la SEMA, la Procuraduría de Protección al Ambiente (PROPA) está dotada de autonomía técnica y funcional para el ejercicio de sus atribuciones, facultada y especializada en inspeccionar, vigilar, investigar hechos u omisiones que causen daño al ambiente o representen riesgos graves para el mismo, asimismo dicha Procuraduría está facultada para sancionar las violaciones a la normatividad en materia ambiental.</p>

Normar y racionalizar las actividades productivas; así como realizar investigación básica y aplicada en la entidad, primordialmente en el campo de la ecología y el manejo de los recursos naturales.

³⁰ En el sector medio ambiente, la distribución de facultades y competencias implica la participación de los tres órdenes de gobierno (federal, estatal y municipal).

La actuación federal continúa siendo hasta el momento la más notoria públicamente; sin embargo comienzan a manifestarse planteamientos que promueven iniciar con un primer escalón de transferencia de facultades hacia el ámbito estatal, situación que hoy es únicamente posible mediante la celebración de convenios en determinados casos; la idea es evolucionar esta situación para reflejar el espíritu de la transferencia en la legislación general, de forma tal que todos los estados cuenten con las mismas facultades, atribuciones y responsabilidades.

Esta transferencia de facultades sería análoga a lo sucedido en el sector desarrollo urbano, por lo que es posible que eventualmente en algún momento futuro la mayor parte de las principales facultades medioambientales sea responsabilidad de los municipios.

SUSTENTABILIDAD = PLANEACIÓN + DISEÑO + CONSTRUCCIÓN
 GUÍA DE PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN EL CARIBE MEXICANO

<p>Autoridades municipales</p>	<p>En los nueve municipios del estado existen áreas de ecología o medio ambiente encargadas de ejercer las facultades municipales en materia ambiental; genéricamente se les denomina como dirección de ecología, aunque el nombre oficial varía en cada uno, también existen casos donde están agrupadas en una dirección con varias funciones y responsabilidades.</p> <p>Las direcciones de ecología en el Caribe Mexicano son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. H. Ayuntamiento de Benito Juárez: Dirección General de Ecología 2. H. Ayuntamiento de Solidaridad: Dirección de Medio Ambiente 3. H. Ayuntamiento de Cozumel: Dirección de Ecología 4. H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco: Dirección de Medio Ambiente 5. H. Ayuntamiento de Felipe Carrillo Puerto: Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y Proyectos 6. H. Ayuntamiento de Isla Mujeres: Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología 7. H. Ayuntamiento de Tulum: Dirección de Medio Ambiente
--------------------------------	---

*Figura 05: Autoridades gubernamentales ambientales.
 Elaboró: CI.*

Únicamente las autoridades antes señaladas tienen competencia para verificar el cumplimiento de las obligaciones en materia de protección al ambiente. Ninguna otra autoridad puede requerirle a un promotor, inversionista o propietario que demuestre su cumplimiento en obligación ambiental; porque de hacerlo estaría excediéndose en sus funciones.

Complementariamente, existen obligaciones en materia de condiciones ambientales laborales. Las autoridades competentes en esta materia son:

- En todo el país, la *Secretaría de Trabajo y Previsión Social (STPS)* instrumenta y aplica la legislación en materia de condiciones laborales, incluyendo el otorgamiento de permisos, autorizaciones y demás trámites aplicables, así como la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones en la materia por parte de los particulares.
- Las autoridades locales, que tienen competencia en materia de condiciones laborales como auxiliares de la STPS.

La *Secretaría de Salud (SSA)* tiene autoridad a nivel nacional para las obligaciones en materia sanitaria-ambiental.

De acuerdo a los artículos 5 al 8 de la LGEEPA, la resolución en materia de impacto ambiental de aquellos proyectos que se desarrollan en las zonas costeras corresponde a la federación, en tanto no se haya suscrito algún acuerdo de coordinación tendiente a la descentralización de estas funciones. Por lo tanto, conforme lo señalado, la PROFEPA tiene a su cargo la vigilancia e inspección del cumplimiento de la LGEEPA.

La resolución ambiental de las restantes obras y proyectos que estando directa o indirectamente vinculadas con la zona costera pero que no sean de interés o atribución federal, corresponderá al gobierno estatal, a través de la SEMA, la PROPA, el INIRA o los tres según sea el caso. Asimismo se establece que los municipios podrán participar en el proceso de evaluación.

Es muy importante recalcar que pueden suceder situaciones en las que si un municipio detecta que algún proyecto contraviene las disposiciones de uso de suelo o de las actividades permisibles podrá determinar no autorizarlo; independientemente que en materia ambiental ya esté autorizado. Así como la situación contraria: un proyecto puede contar con las autorizaciones municipales en materia de uso del suelo y desarrollo urbano, sin embargo la autoridad estatal o la federal (según sea el caso) puede determinar no autorizarlo ambientalmente.

El lograr las autorizaciones y permisos de un área y/o gobierno no implica ni garantiza automáticamente la obtención de los permisos de otra área o gobierno.

En los casos de obras o actividades ya autorizadas, la legislación prevé que si la ciudadanía, aún sin ser afectada en su persona o pertenencias, detecta una afectación al ambiente puede denunciar ante la PROFEPA y/o la *Procuraduría General de la República* (PGR), y a través de una instancia jerárquica independiente, favorecer la revisión del caso, y si así fuera provocar la revocación de la autorización y sancionar al funcionario que hubiera autorizado en contravención a la ley.

2.3.3. Factibilidad de uso de suelo³¹

En términos de normatividad urbana, la factibilidad de uso del suelo es un documento expedido por los municipios a través de sus direcciones de desarrollo urbano, donde se consigna cual es el uso del suelo permitido para un terreno específico, establecido en las disposiciones del PDU y/o el OET.

La factibilidad de uso de suelo es solicitada principalmente para proyectos ubicados dentro de centros de población; aunque para los casos de terrenos situados fuera de los límites³² de ciudades también es posible solicitar una factibilidad de uso del suelo.

³¹ Para mayor información sobre los requisitos de trámite, consultar el capítulo 5 de esta Guía (Constancia de uso de Suelo).

³² Un PDU establece los límites del centro de población, delimitación que es concurrente y coincidente con el ámbito de aplicación de las disposiciones y regulaciones contenidas en ese PDU. Por lo tanto, las zonas localizadas fuera de esos límites no están sujetas a control de dicho instrumento. Para esas zonas existen otro tipo de disposiciones que regulan el uso de suelo como son los PDU Municipales y los OET.

Es posible solicitar la factibilidad de uso de suelo para un terreno que aún no cuente con proyecto específico a desarrollar. El único requisito es demostrar que la parte solicitante es la propietaria del terreno en cuestión.

No todos los municipios del Caribe Mexicano denominan a este trámite como *factibilidad de uso del suelo*; por ejemplo en el Municipio de Solidaridad se le conoce como *Información de Uso del Suelo*.

La factibilidad de uso del suelo es un paso crucial para la viabilidad del proyecto: un resultado favorable garantiza el éxito en las subsecuentes etapas de planeación y diseño. En caso de una factibilidad desfavorable resulta necesario emprender cualquiera de los dos caminos correctivos siguientes:

- a) Identificar otros sitios/terrenos donde si exista la factibilidad de uso del suelo requerida para el concepto original del proyecto turístico.
- b) Modificar y/o ajustar el concepto original para transformarlo hacia un nuevo planteamiento acorde con lo que sí es factible en el sitio.

Si el inversionista está interesado en conocer la factibilidad de uso de suelo de un predio antes de realizar alguna operación inmobiliaria o económica, se visualizan tres alternativas posibles para acceder a la información:

- Consulta autodidacta:

Consultar directamente en el sitio web de la SEMA o bien directamente en las oficinas.

La normatividad desplegada una vez realizada la consulta corresponde con la recopilación de los OET y los PDU vigentes en Quintana Roo.

- La parte vendedora tramita el documento oficial:

Solicitar a la parte vendedora, es decir aquella que es todavía la propietaria del terreno en cuestión, que como parte de los documentos que se integran a las negociaciones de la operación de compra-venta, entregue el dictamen de factibilidad de uso del suelo recientemente expedida por las instancias competentes. Esto permitirá constatar que el precio de venta solicitado sea congruente con el potencial de uso real y jurídico asignado a la propiedad.

- Acercamiento directo ante la autoridad y explicación del caso:

La tercera vía es el acercamiento directo de la parte interesada en comprar con la autoridad municipal, para explicar claramente sus intenciones. Es recomendable enfatizar el hecho de que sin ser aún propietario del terreno en cuestión, se tiene la firme intención de que el proyecto cumpla cabalmente las regulaciones vigentes en materia de uso del suelo, y que por dicha causa se desea constatar que la información que expone el vendedor en cuanto a esa materia sea verídica y legalmente confiable, para así tomar la mejor decisión que beneficie tanto al inversionista como a las autoridades. Para esto se recomienda concertar específicamente una cita con el director del área, y en caso de que

exista, con el responsable de la ventanilla única y exponer los argumentos. La experiencia indica que dicha acción se considera una solicitud, y consecuentemente se proporcionará la información solicitada.

2.3.4. Certificado de libertad de gravamen

Es un documento legal expedido por la Dirección General del RPPC³³, cuyo objetivo es verificar la existencia o inexistencia de gravámenes y/o anotaciones preventivas que pesen sobre las propiedades inscritas ante esa dependencia³⁴.

Este certificado permite al comprador interesado en alguna propiedad, corroborar dos aspectos cruciales sobre la misma:

- c) Primero, que los documentos legales que amparan dicha propiedad se encuentran correcta y legalmente inscritos en el RPPC, constatando los datos del legítimo propietario de la misma. Lo anterior como mecanismo de seguridad del comprador para verificar que no se encuentra ante una situación irregular.
- d) Segundo, que la propiedad no está gravada, y por lo tanto es factible su adquisición.

Se entiende por gravámenes y/o anotaciones preventivas³⁵ aquellas operaciones, actos o situaciones que afectan a la propiedad y tienen efecto directo en la disponibilidad de dicho predio para realizar operaciones inmobiliarias. Si no existen, es posible realizar libremente la compra-venta u otorgar la propiedad en garantía para un préstamo; caso contrario esta situación impide o restringe cualquier operación inmobiliaria.

³³ RPPC, adscrito a la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Quintana Roo; por tratarse de un trámite estatal es el mismo procedimiento en todos los municipios de Quintana Roo.

³⁴ Para mayor información pueden consultar el sitio web (<http://sh.qroo.gob.mx>), o bien dirigirse a las oficinas de la SH. del Estado de Quintana Roo o del municipio que le corresponda.

³⁵ Los ejemplos más frecuentes son:

Depositada en garantía para un préstamo o hipoteca.

Embargada (o en proceso judicial de embargo).

Divorcio (la propiedad forma parte de los bienes de la pareja, y ninguno de los cónyuges puede disponer de ella hasta que no quede disuelta su unión, mediante un juicio civil).

El predio se encuentra en litigio entre varias personas que reclaman su propiedad.

Intestada (el propietario falleció sin testamento), o en sucesión testamentaria (existe un testamento en ejecución o por ejecutarse).

El predio integra un bien en la constitución de patrimonio de la familia (bienes destinados a una familia, que son inalienables, inembargables e imprescriptibles hasta que no se realice un procedimiento judicial que cambie esta situación).

La propiedad está sujeta a juicio de usucapión (una persona que ha vivido en dicha propiedad por un periodo de tiempo determinado la reclama como suya).

Los gravámenes se integran como anotaciones marginales en la escritura pública correspondiente resguardada en el RPPC. De igual forma, cuando se procede a la cancelación de un gravamen, se sella la última hoja del documento, indicando la localidad, hora y fecha acompañado de la firma y nombre del titular del RPPC.

Este certificado forma parte de la documentación legal que se integra ante el notario público durante la operación de compra-venta. El notario tiene la responsabilidad de verificar que la propiedad se encuentra libre de cualquier gravamen y/o anotación marginal antes de concluir la operación, y en caso de que si existan deberá informarlo y detener la misma.

Los requisitos, según la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado de Quintana Roo, para la obtención del certificado de libertad de gravamen son:

- Llenado de formato de solicitud.
- Un original del recibo de pago de los derechos correspondientes y dos copias del mismo.
- Una copia de credencial de elector (documento de identidad).

El plazo de respuesta es de cinco días hábiles y el costo está regulado en salarios mínimos³⁶ regionales vigentes en Quintana Roo.

El pago de los derechos para la expedición del certificado de libertad de gravamen puede realizarse en las oficinas³⁷ de la Recaudadora de Rentas en Quintana Roo.

Al ser públicos los archivos del RPPC, el inversionista por sí mismo o por otra persona (abogado, consultor o notario público de su confianza) podrá consultar la situación de una escritura pública y así conocer si existen o no gravámenes y/o anotaciones preventivas que pudieran impedir la operación inmobiliaria de interés.

2.3.5. Certificado de medidas y colindancias³⁸

³⁶ El valor del salario mínimo regional puede consultarse en la página de Internet del Sistema de Administración Tributaria (SAT), que es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; correspondiéndole a Quintana Roo el área geográfica denominada como "C":

http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/asistencia_contribuyente/informacion_frecuente/salarios_minimos/

Se recomienda corroborar el costo actualizado.

³⁷ Para conocer la ubicación de las oficinas de la recaudadora de rentas en Quintana Roo, consultar el sitio de Internet: <http://www.sh.qroo.gob.mx/>

En el apartado del directorio de dependencias normativas del capítulo IV se presenta la relación de las recaudadoras de rentas existentes al momento de consultar la citada página, sin embargo (para fechas posteriores) se recomienda corroborar la información, en función de posibles cambios y/o actualizaciones.

³⁸ Consultar los requisitos en el capítulo 5 de esta Guía

Es un trámite que se realiza ante las direcciones de catastro en cada municipio cuyo propósito es la verificación de que los datos de medidas, colindancias y superficies asentados en documentos legales³⁹ correspondan con la realidad. Al detectar discrepancias se efectúan las correcciones necesarias, de tal forma que la ubicación física del terreno esté asentada correctamente en la documentación legal.

La incidencia de este tipo de situación donde existen discrepancias⁴⁰ entre la documentación legal y la realidad física de la propiedad es aún frecuente en Quintana Roo.

Como se señaló anteriormente, todo aspecto relacionado con la seguridad en la posesión de una propiedad es indispensable para llevar a buen término una inversión, por ello es relevante proceder con la certificación de medidas y colindancias como acto inmediato posterior a la adquisición de una propiedad y/o terreno.

2.4. Deslinde del predio

En este apartado se expone el mecanismo para alcanzar la seguridad sobre la posesión y delimitación física de un inmueble.

Este procedimiento catastral se lleva a cabo cuando el propietario desconoce la ubicación precisa de su propiedad, situación que generalmente ocurre en los predios rurales donde la ausencia de elementos visibles, fiables y permanentes para la identificación dificultan la tarea.

Para que tenga validez jurídica, el procedimiento debe ser llevado a cabo por la dirección de catastro municipal correspondiente.

El deslinde comprende la identificación física en campo de los límites perimetrales del predio.

Los requisitos generalmente solicitados para el deslinde se asemejan a los de la certificación de medidas y colindancias. Sin olvidar que también pueden existir diferencias entre cada municipio.

³⁹ Tales como el título de propiedad, la escritura pública y/o la cédula catastral.

⁴⁰ El origen de este problema es multifactorial: en algunos casos la antigüedad de la documentación legal donde los datos asentados son inciertos o aproximados, por otra parte los procedimientos de subdivisión de propiedades extensas donde no se realizó la verificación de las condiciones reales en campo, contribuyen a trasladar e incrementar las discrepancias en cuanto a límites, dimensiones y colindancias hacia las fracciones resultantes.

En el caso de terrenos rurales (ubicados fuera de las ciudades) existen tanto mayores probabilidades de encontrar discrepancias, como que el rango de diferencia sea mayor, puesto que sus propietarios pocas veces proceden a verificarlos debido al costo de estos trabajos así como a las dificultades inherentes que puede presentar el terreno mismo: zonas inundables, vegetación densa, ausencia de mojoneras o elementos de identificación, etcétera.

2.5. Proceso de aportación de terrenos

Aquí se presentarán las opciones más comunes en que un inmueble puede ser aportado para desarrollar un proyecto turístico.

El proceso de aportación es el mecanismo por el cual se contribuye con un terreno a determinado proyecto turístico en el Caribe Mexicano.

Evidentemente el mecanismo más favorecido por los promotores y desarrolladores de proyectos turísticos implica la aportación y utilización de terrenos de propiedad privada, es decir, donde el promotor y/o desarrollador es a su vez propietario de la tierra.

Lo anterior no excluye otras posibilidades de aportación de terrenos considerando otros regímenes de tenencia de la tierra, cuyo procedimiento incluiría el arrendamiento, el uso de terrenos ejidales, la expropiación o la asociación con otros particulares o con el gobierno.

2.5.1. Arrendamiento

El arrendamiento o renta de terrenos es poco frecuentemente utilizado en México, aunque en el extranjero constituye un procedimiento más común para operaciones inmobiliarias con proyectos turísticos.

Básicamente el arrendamiento constituye en un contrato donde el arrendador o propietario concede temporalmente el uso (y ocasionalmente también el goce) del terreno al arrendatario o beneficiario del uso del inmueble, sin que esto genere o conceda derechos reales sobre la propiedad.

Toda mejoría material realizada sobre el terreno por el arrendador: construcciones, instalaciones, infraestructuras y todo bien mueble unido a la tierra y que no puede ser retirado al término del plazo (incluyendo mejoramientos realizados sobre elementos naturales tales como reforestaciones, jardines, nivelación y saneamiento de terrenos, etcétera), pasarán al propietario al concluir el arrendamiento.

Por esta razón, el aspecto central que debe valorar cualquier inversionista antes de decidirse por un arrendamiento es constatar de acuerdo a su corrida financiera la recuperación rápida y garantizada dentro del plazo del arrendamiento de las inversiones que realizará.

Evidentemente mientras mayor sea el plazo del arrendamiento existirán mejores condiciones para la recuperación de la inversión y la generación de ganancias, lo que pudiera motivar a invertir mayores recursos.

El CC contiene disposiciones sobre el arrendamiento⁴¹, que entre otros aspectos establece los plazos máximos del mismo sobre bienes inmuebles: diez años para viviendas, fincas agrícolas o ganaderas,

⁴¹ El título séptimo completo aborda el tema del arrendamiento, comprendiendo los artículos 2676 al 2773. Para profundizar en el conocimiento de estas disposiciones se recomiendan consultar directamente los artículos señalados.

quince años para comercios, despachos, oficinas o consultorios de profesionales, y veinte años para industrias.

Por práctica legal, el arrendamiento de un terreno para fines turísticos es semejante al caso de inmuebles rústicos, es decir por un plazo máximo de diez años.

El procedimiento para formalizar un arrendamiento se da mediante la celebración de un contrato privado. El monto de renta no está limitado ni restringido por disposición legal alguna, por lo tanto está sujeto libremente a la oferta-demanda y a las negociaciones directas entre las partes.

La principal desventaja del arrendamiento es que cuando existe una controversia o incumplimiento de alguna de las partes respecto de las cláusulas del contrato, el mecanismo para solucionar la situación implica un juicio ordinario civil, procedimiento que puede ser excesivamente prolongado, lento y desgastante.

La solución a la situación anterior consiste en elaborar un convenio transaccional⁴² de arrendamiento en lugar de un contrato privado de arrendamiento. Esto permite agilizar el arreglo de cualquier futura controversia.

Otro inconveniente del arrendamiento consiste en que el arrendatario no puede otorgar la propiedad en garantía para acceder al financiamiento para el proyecto turístico. Si el arrendador fuera sujeto a una acción judicial de embargo de inmuebles, el arrendatario se vería afectado gravemente aún sin ser causante de la situación, y tendría nulas posibilidades de corregir la situación.

2.5.2. Terrenos ejidales

Los ejidos son propiedades rurales de uso colectivo. Bajo determinadas condiciones y circunstancias que obedecen tanto a la naturaleza del régimen de propiedad ejidal como la del proyecto turístico, la aportación de terrenos ejidales puede constituir una alternativa a considerar.

Para ello, hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Es posible celebrar convenios o contratos con los ejidos para el uso de tierras ejidales de uso común, por una duración máxima de treinta años. El proyecto debe ser útil para el núcleo de población ejidal, y éste o los ejidatarios deberán participar individualmente dentro de la sociedad. *El procedimiento⁴³ consiste en contar con la resolución positiva de la asamblea ejidal, así como el pronunciamiento favorable de la Procuraduría Agraria.*

⁴² Artículo 3134 del CC: “La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones terminan una controversia presente o previenen una futura.

En cualquiera de ambos casos en la transacción debe constar por escrito que los contratantes deben ratificar en la presencia del juez o tribunal de los autos cuando mediante ella se pone fin a una contienda judicial.”

⁴³ Consultar principalmente el artículo 75 de la LA.

- También es posible celebrar convenios o contratos con los ejidatarios titulares para el uso de sus tierras parceladas, por una duración máxima de treinta años. En este caso el ejidatario no necesita el consentimiento de la asamblea ejidal ni de otra autoridad para arrendar⁴⁴ sus tierras parceladas. Sin embargo se recomienda hacerlo de conocimiento de la asamblea ejidal a fin de evitar controversia.
- En ambos casos exclusivamente se obtienen derechos de uso y utilización, pero no derechos reales sobre la propiedad, ya que son tierras inalienables, imprescriptibles e inembargables. No pueden ser otorgadas en garantía para acceder al financiamiento del proyecto turístico.
- En circunstancias análogas al arrendamiento, el promotor y/o inversionista turístico deberá tomar en cuenta conforme las proyecciones financieras del proyecto la rentabilidad y recuperación de las inversiones y la generación de ganancias, durante el plazo del convenio, contrato o arrendamiento; para así decidir en correspondencia a sus intereses.

2.5.3. Aportación

La aportación de terrenos para un proyecto turístico, mediante la conformación de una asociación, implica que el propietario aporta su terreno a la asociación. La otra parte aporta los recursos financieros para su desarrollo, así como la experiencia y el conocimiento para su planeación, diseño, construcción y operación.

Como esta asociación implica la aportación de bienes inmuebles, su constitución deberá hacerse por medio de escritura pública, inscrita en el RPPC. Las cláusulas reflejarán los acuerdos alcanzados y comprometidos por las partes para llevar adelante la empresa.

2.6. Escrituración de los terrenos

En este apartado se exponen los procedimientos para comprobar la legal posesión de inmuebles adquiridos, para así generar certeza a su propietario.

El título de propiedad o escritura públicas es el documento legal medular que ampara la propiedad de un terreno o predio. En esto radica su importancia para cualquier desarrollador de proyectos turísticos en el Caribe Mexicano.

Para tener certeza y seguridad sobre la posesión de una propiedad es imperativo verificar su debida inscripción en el RPPC, independientemente si se trata de un título de propiedad o una escritura pública.

⁴⁴ Consultar particularmente el artículo 79 de la LA.

Respecto la terminología anterior: una escritura pública implica un procedimiento donde ha intervenido un notario público; mientras que el título de propiedad es un documento legal que ampara la legítima posesión de una propiedad expedido directamente por una entidad gubernamental que tiene facultades legales para ese acto.

Cualquier operación de compra-venta de inmuebles protocolizada ante notario público, pero carente de su correspondiente inscripción en el RPPC no ha concluido debidamente el procedimiento legal, y por lo tanto no ofrece todavía certeza y seguridad para el nuevo propietario, inversionista o promotor de un desarrollo turístico.

Para evitar lo anterior, el procedimiento a seguir comprende que una vez concluida la operación de compra-venta, habiendo ambas partes firmado el documento levantado ante notario público, este último debe encargarse de su inscripción en el RPPC, y posteriormente entregar las copias correspondientes:

- a) El original que se denomina *protocolo*, queda resguardado en los archivos de la oficina del propio notario público.
- b) La primera copia, denominada como primer testimonio se entrega al nuevo propietario, es decir la parte compradora.
- c) Una segunda copia, denominada como segundo testimonio es aquella inscrita en el RPPC y permanece resguardada en sus archivos.

El procedimiento sencillo y directo que tiene el nuevo propietario para corroborar que el primer testimonio que le entrega el notario público ha sido debidamente inscrito en el RPPC consiste en comprobar la presencia de los sellos, datos registrales y firma que se estampan en la última hoja del documento. Deben contener:

- Sello de la Dirección General del RPPC con el escudo nacional y rúbrica.
- Sello con los datos registrales de la inscripción, indicando: hora del registro, número de registro, número de fojas, tomo, sección, localidad y fecha; y al calce de estos datos la firma y nombre del titular del RPPC.

En cuanto a titulación en Quintana Roo, el Instituto *del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública Estatal* (IPAE) y el *Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad* (INFOVIR) tienen la facultad⁴⁵ para expedir títulos de propiedad cuando enajenan o comercializan inmuebles. Los títulos expedidos por ambos son también inscritos en el RPPC.

⁴⁵ Para el caso del IPAE consultar el artículo 29 de la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo (LPEQ); para el caso del INFOVIR consultar el artículo 4 fracción XVII de la Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo (LINFOVIR), publicada en el POE el 15 de Marzo de 2002.

En la propiedad ejidal, el *Registro Agrario Nacional* (RAN) está facultado para expedir títulos de propiedad⁴⁶ sobre parcelas con dominio pleno, estos títulos deben inscribirse en el RPPC, al mismo tiempo que los terrenos en cuestión son dados de baja en el registro del propio RAN.

El RAN también es público⁴⁷ y cualquier persona puede obtener información sobre asientos, inscripciones y movimientos de propiedades.

La *Secretaría de la Reforma Agraria* SRA⁴⁸ cuenta con facultades para enajenación onerosa de terrenos nacionales, vía solicitud o por medio de subasta pública, por lo que cuando la situación es procedente, cuenta también con la facultad para elaborar el título de propiedad respectivo, que de la misma manera deberá inscribirse en el RPPC.

2.7. Restricciones gubernamentales

En este apartado se exponen los mecanismos y restricciones legales existentes en el acceso a la propiedad de inmuebles en zona costera, así como para obtener la utilización de las playas.

El primer tema corresponde a la protección del patrimonio cultural, especialmente el arqueológico. El segundo, con los aspectos de la zona restringida para el acceso inmobiliario, específicamente de las personas o empresas extranjeras, así como el otorgamiento de concesiones para la *Zona Federal Marítimo Terrestre* (ZOFEMAT).

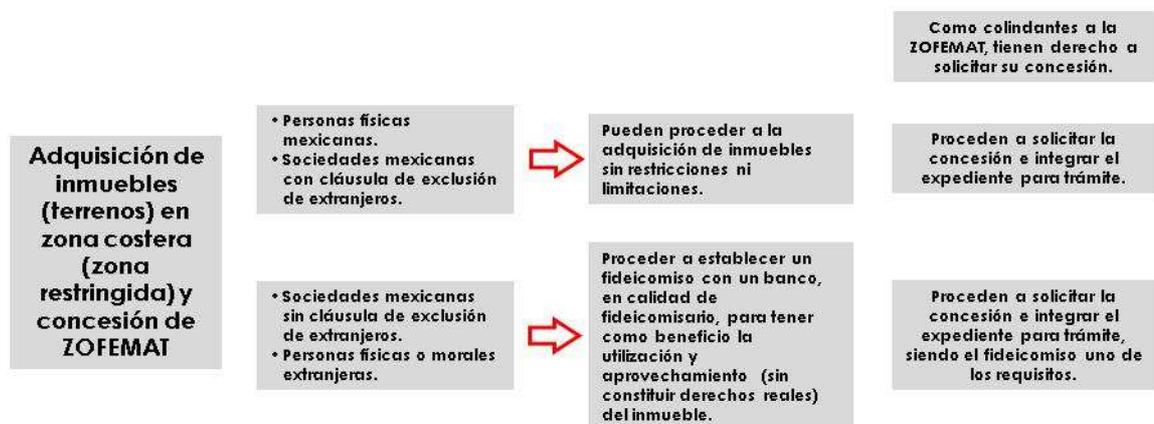


Figura 06: Diagrama síntesis de procedimientos del tema restricciones gubernamentales.

Elaboró: CI.

⁴⁶ Consultar específicamente el artículo 82 de la LA.

⁴⁷ Artículo 151 de la LA. El tipo de información y documentos que deben inscribirse en el RAN se establece en el artículo 152 de la misma ley.

⁴⁸ El fundamento jurídico esta en los artículos 161 y 162 de la LA; en los artículos 117, 118 y 123 del Reglamento de la LA en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural (publicado en el DOF el 4 de enero de 1996); y en el artículo 12 fracción V del Reglamento Interior de la SRA, publicado en el DOF el 15 de enero de 2008).

2.7.1. Protección de patrimonio cultural

El patrimonio cultural existente en Quintana Roo corresponde casi totalmente al periodo prehispánico toda vez que la colonización española mantuvo una escasa presencia real en el Caribe Mexicano, territorio que prácticamente permaneció despoblado y sin asentamientos.

La civilización maya ha legado una diversidad de centros ceremoniales y urbanos, grandes y pequeños, e infinidad de vestigios arqueológicos. En las zonas arqueológicas más famosas del Caribe Mexicano como Tulum, Cobá, Chacchoben y Kohunlich cuentan con avances en su exploración y estudio, existen muchos otros sitios de los que solo se conoce su ubicación. Se estima que aún hay muchos más que están por descubrirse.

Por esta misma razón, no es lejana la posibilidad de que se realicen nuevos descubrimientos de vestigios arqueológicos mayas en la zona costera, como ya ha ocurrido, razón por la cual todo proyecto turístico en el Caribe Mexicano debe proceder a la protección de patrimonio cultural.

La *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* (LFMZAAH), junto con su Reglamento de la LFMZAAH, Artísticas e Históricas son los instrumentos regulatorios del patrimonio cultural arqueológico.

El primer paso a realizar consiste en verificar si en la propiedad existen vestigios arqueológicos, por lo tanto se procederá a solicitar al Centro del *Instituto Nacional de Antropología e Historia* (INAH) Quintana Roo⁴⁹ la realización de una visita de inspección. Los requisitos, de acuerdo a ésta dependencia, para este trámite son:

- *Solicitud dirigida al director del centro INAH, anexando:*
 - *Nombre y domicilio del solicitante,*
 - *Nombre y domicilio del responsable de obra,*
 - *Nombre y dirección del propietario del predio,*
 - *Características y planos de las obras a realizar,*
 - *Planos, descripción y fotos del sitio en su estado actual,*
 - *Colindancias del inmueble,*
 - *Incluir en la solicitud la aceptación por escrito para que el personal del INAH realice inspecciones en el predio,*
 - *Señalar el domicilio legal para recibir las notificaciones, y un teléfono para contactar.*

⁴⁹ Domicilio: Centro INAH Quintana Roo, Av. Insurgentes 974, Colonia Forjadores, Chetumal, Quintana Roo, México. Tels. y Fax: (983) 8372411 y 370796. Página de Internet: <http://www.inahqr.gob.mx>

Si se trata de persona física debe acompañarse copia de una identificación vigente con fotografía. En caso de ser persona moral se deberá acreditar al representante legal y anexar copia del acta constitutiva de la sociedad.

La documentación deberá ser entregada en original y copia. El trámite⁵⁰ no tiene costo para el solicitante.

En caso de detectarse vestigios arqueológicos en la propiedad, lo que procede a continuación está en función de la naturaleza, características, importancia y valor de los propios vestigios arqueológicos, y se determina a partir del dictamen realizado por los arqueólogos.

Entre las posibles medidas a implementar están: franjas de amortiguamiento o protección en torno a los vestigios; el apoyo económico o en especie del propietario para el salvamento, conservación y protección de los elementos arqueológicos. En los casos donde los vestigios sean mayores y de importancia se procede a celebrar un convenio con el INAH para el salvamento y protección.

Hay que precisar que los vestigios arqueológicos permanecen bajo custodia del INAH, sin que esto tenga implicaciones sobre el régimen de propiedad, toda vez que se informó que éste instituto, por cuestiones de recursos económicos, no está promoviendo desde hace tiempo procesos expropiatorios. En cambio favorece la firma de convenios con los propietarios para contar con su apoyo, colaboración y coordinación para el cuidado del patrimonio arqueológico.

2.7.2. Zonas restringidas

El segundo ámbito espacial donde existen restricciones gubernamentales corresponde con las propiedades en la zona costera (zona restringida) y la ZOFEMAT, donde los requisitos y condicionantes dependen de si el interesado es mexicano o extranjero.

Por su parte, el conocimiento y comprensión de la ZOFEMAT es de capital importancia para las instalaciones turísticas en el Caribe Mexicano, ya que evidentemente se tiene interés por el terreno costero en función de su colindancia con la playa, condición que los vuelve más apetecibles al mercado inmobiliario turístico.

Por esto se incorporan a este análisis las disposiciones de dos instrumentos más: la LIE y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

⁵⁰ No existe un plazo específico para recibir respuesta, sin embargo se informó que habitualmente los tiempos de atención una vez recibida la solicitud son de 2 a 3 semanas para que los arqueólogos programen y efectúen la visita al sitio, una vez realizada la inspección entre 1 y 2 días para elaborar el dictamen, conocido este, el Centro INAH emitirá la respuesta entre 1 y 2 días más. Este trámite aplica a cualquier sitio dentro del Caribe Mexicano, sin distinción de la circunscripción territorial municipal en que se localice, aunque es preciso señalar que el ingreso de la solicitud y entrega de la documentación requerida debe realizarse en las oficinas del Centro INAH Quintana Roo en la ciudad de Chetumal.

La LIE establece los principios jurídicos del mecanismo para que los extranjeros puedan acceder al uso y aprovechamiento de terrenos ubicados en zona restringida⁵¹. Por su parte el reglamento es específico con disposiciones directamente inherentes a la ZOFEMAT.

Para propósitos de adquisición de bienes inmuebles se pueden distinguir dos categorías, conforme lo establecido en la LIE:

- a) El primer grupo comprende a las personas físicas mexicanas y las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros;
- b) El segundo grupo incluye a las sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros. Ésta última implica el no admitir directa o indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros ni a otras sociedades los incluyan sin la cláusula mencionada.

La LIE⁵² establece:

- Las actividades reservadas exclusivamente al estado mexicano.
- Las actividades reservadas exclusivamente a mexicanos o sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros.
- Las actividades económicas donde está permitida la participación extranjera (en diversos porcentajes).
- Las actividades donde se necesita una resolución favorable de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras⁵³, para que la inversión extranjera participe en más del 49%.

Las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o con convenio⁵⁴, podrán adquirir dominio de bienes inmuebles en el territorio nacional dentro de la zona restringida⁵⁵ para actividades residenciales y no residenciales, avisando a la *Secretaría de Relaciones Exteriores* (SRE) en un plazo de sesenta días hábiles con posterioridad a la adquisición.

⁵¹ Establecido por el artículo 27 fracción I de la Constitución.

⁵² Para mayor información consultar los artículos 5º al 8º de la LIE.

⁵³ Esta comisión integra a diez secretarías federales, más representantes invitados de los sectores privado y social; cuya atribución es dictar lineamientos de política en materia de inversión extranjera, diseñar mecanismos para promover la inversión en México, y resolver sobre la procedencia de la participación de inversión extranjera en actividades o adquisiciones de bienes inmuebles.

⁵⁴ Por convenio, se refiere al caso de los extranjeros que convengan ante la SRE en considerarse como mexicanos respecto de dichos bienes, y en no invocar la protección de sus gobiernos, bajo la pena (en caso de faltar al convenio) de perder en beneficio de la nación los bienes adquiridos gracias a dicho convenio (artículo 27, fracción I de la Constitución).

⁵⁵ La zona restringida comprende una franja de 100km a lo largo de las fronteras, y de 50km a lo largo de las playas; conforme definido en el artículo 2 fracción VI de la LIE (que a su vez hace referencia al artículo 27, fracción I de la Constitución).

Para establecer el fideicomiso⁵⁶ sobre bienes inmuebles en zona restringida, se requiere autorización⁵⁷ de la SRE para que una institución de crédito adquiera, como fiduciaria, los derechos sobre los bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir su utilización y aprovechamiento⁵⁸ (sin constituir derechos reales), y los fideicomisarios sean sociedades sin cláusula de exclusión de extranjeros o personas físicas o morales extranjeras.

La duración del fideicomiso es por un máximo de 50 años, aunque es prorrogable.

Es importante mencionar que toda constitución de cualquier sociedad que involucre a extranjeros requiere permiso de la SRE, así como en caso de cambiar su denominación o razón social, o cuando se cambie la cláusula de exclusión de extranjeros por una de inclusión.

Desde un punto de vista de tenencia de la tierra, las disposiciones para la delimitación, uso y aprovechamiento, y otorgamiento de concesiones de la ZOFEMAT se encuentran establecidas en el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.-

Además de esto, el otorgamiento de concesiones de la ZOFEMAT toma en cuenta concurrentemente los aspectos medioambientales, tema que se analizará en el capítulo 4 de esta Guía.

Los elementos y condiciones que se deben observar para la delimitación de ZOFEMAT son:

- Se deslindará y delimitará considerando la cota de pleamar máxima observada durante treinta días consecutivos en una época del año en que no se presenten huracanes, ciclones o vientos de gran intensidad y sea técnicamente propicia para realizar los trabajos de delimitación.
- Se determinará únicamente en áreas que en un plano horizontal presenten un ángulo de inclinación de 30 grados o menos.
- En costas carentes de playas y que presenten formaciones rocosas o acantilados, la SEMARNAT determinará la ZOFEMAT dentro de una franja de 20 metros contigua al litoral marino, únicamente cuando la inclinación en dicha franja sea de 30 grados o menor en forma continua.

⁵⁶ El artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC), señala: En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.

⁵⁷ El permiso de la SRE se resolverá en cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud en oficinas centrales, o de treinta días hábiles en caso de recibirse en las delegaciones estatales. Una vez que haya terminado dichos plazos, sin resolución emitida, se entenderá como aprobada.

⁵⁸ Por utilización y aprovechamiento, la citada LIE, define que se trata de derechos de uso o goce, incluyendo la obtención de frutos, productos y rendimientos en general, resultado de la operación y explotación lucrativa a través de terceros o del fiduciario.

Las disposiciones aplicables para las playas, ZOFEMAT y terrenos ganados al mar se presentan en el Anexo IV de este capítulo.

La conformación del fideicomiso señalado por la LIE puede llevarse a cabo con cualquier institución bancaria autorizada en el país. En general, todas ellas comparten los mismos requerimientos en cuanto a documentación a integrar. Existen diferencias sobre los honorarios fiduciarios que cobran, por lo que a este respecto se recomienda al interesado realizar una investigación en varios bancos para encontrar la propuesta que resulte más conveniente.

2.8 Recomendaciones y beneficios

Es evidente que cualquier actividad que se realice debe estar apegada a la legislación y normatividad vigente. Por ello, las condicionantes y requerimientos que se han presentado en este capítulo permiten tener una idea clara de los diferentes ámbitos legales que inciden en la validación, factibilidad y desarrollo de un proyecto turístico.

Al tener el conocimiento de los diferentes instrumentos y procedimientos legales todas las partes involucradas en el desarrollo de un proyecto se ajustarán y tomarán las previsiones, esto les permitirá optimizar el manejo de sus recursos así como garantizar la rentabilidad de su inversión.

Recomendaciones	Beneficios
1. Conocer el Régimen de Propiedad del predio en cuestión, y contar con asesoría legal de un Notario Público.	1. Se tendrá claro cuál es el procedimiento más adecuado para garantizar la legalidad del predio, y contribuirá a determinar si el predio en cuestión es el adecuado para los objetivos del proyecto.
2. Cuando se adquieran terrenos ejidales parcelados, verificar que han adquirido el dominio pleno y que no está pendiente de ejercicio el derecho de preferencia para su primera enajenación.	2. Se evitará la pérdida de su inversión, el estancamiento de la propuesta así como involucrarse imprevistamente en procedimientos legales innecesarios.
3. Cuando se adquieran terrenos bajo el esquema de propiedad privada, verificar la situación legal de predio, es decir, deberá estar inscrito, en el <i>Registro Público de la Propiedad y del Comercio</i> , y ahí mismo solicitar el certificado de libertad de gravamen. En el caso de predios ejidales, corroborar la correcta inscripción de todo título de propiedad o escritura pública ante el Registro Agrario Nacional.	3. Generará las condiciones de seguridad, certeza y tranquilidad a su propietario para poder invertir.
4. Conocer el uso de suelo del predio en cuestión, (ubicación espacial, normatividad urbana y	4. Conociendo las características del predio

SUSTENTABILIDAD = PLANEACIÓN + DISEÑO + CONSTRUCCIÓN
 GUÍA DE PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN EL CARIBE MEXICANO

<p>ambiental, certificado de libertad de gravamen, certificado de medidas y colindancias).</p> <p>5. Conocer los elementos y características de la factibilidad del predio ante las instancias correspondientes antes de realizar el diseño del proyecto.</p> <p>6. Verificar si en la propiedad existen vestigios arqueológicos, y solicitar al INAH una visita de inspección al sitio previa a la ejecución del proyecto.</p> <p>7. No ejecutar ninguna obra u ocupación de la ZOFEMAT sin tener la respectiva concesión otorgada.</p>	<p>podremos determinar si el predio corresponde o no con los objetivos planteados para el proyecto.</p> <p>5. Los proyectos generados a partir de la factibilidad de uso del suelo del sitio, permiten la optimización en la aplicación de recursos durante las etapas de planeación y diseño, traduciéndose en procedimientos de tramitación expeditos y sencillos, así como en un menor número de correcciones y adecuaciones de importancia en las fases futuras, y, en consecuencia ahorro de recursos.</p> <p>6. Con la visita de inspección evitamos dañar los vestigios y en caso de haberlos, considerarlos dentro de su proyecto, caso contrario conllevar a sanciones civiles y penales.</p> <p>7. Evita la aplicación de sanciones, multas así como de prolongados y complicados procesos ante la autoridad correspondiente.</p>
--	---

Glosario de Siglas

ANP.- Áreas Naturales Protegidas.

CPEUM.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CC.- Código Civil del Estado de Quintana Roo.

CI.- Calidad en Inversión S.A. de C.V.

CONAGUA.- Comisión Nacional del Agua.

DOF.- Diario Oficial de la Federación.

INAH.- Instituto Nacional de Antropología e Historia.

INFOVIR.- Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad.

INIRA.- Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo.

IPAE.- Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública Estatal.

LA.- Ley Agraria.

LAHEQR.- Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.

LAN.- Ley de Aguas Naturales.

LAMOPR.- Ley Agraria de Mantenimiento de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

LAPAEQ.- Ley de Agua Potable y Alcantarillado Estado de Quintana Roo.

LCEQ.- Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

LFEQ.- Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.

LFT.- Ley Federal del Trabajo.

LFMZAAH.- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

LGAAH.- Ley General de Asentamientos Humanos.-

LGBN.-Ley General de Bienes Nacionales.- Publicada en el DOF el 20 de mayo de 2004.

LGDFS.- Ley General para el Desarrollo Forestal Sustentable.

LGEEPA.- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

LGEEPAQR.- Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo.

LGPGR.- Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

LGS.- Ley General de Salud.

LGTOC.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

LGVS.- Ley General de Vida Silvestre.

LIE.- Ley de Inversión Extranjera.

LINFOVIR.- Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad.

LPEQROO.- Ley del Patrimonio Estatal de Quintana Roo.

NOM.- Normas Oficiales Mexicanas.

OET.- Ordenamiento Ecológico Territorial.

PDU.- Programas de Desarrollo Urbano.

PEDUQROO.- Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

PGR.- Procuraduría General de la República

POE.- Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

POET.- Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.

POEL.- Programa de Ordenamiento Ecológico Local.

PROFEPA.- Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

RAN.- Registro Agrario Nacional.

RPPC.- Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

SAT.- Sistema de Administración Tributaria

SEDUMA.- Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. A partir de la entrada de la nueva administración del Estado de Quintana Roo (Periodo 2011-2016) se divide en dos Secretarías:

SEDU.- Secretaría de Desarrollo Urbano

SEMA.- Secretaría de Ecología y Medio Ambiente.

SUSTENTABILIDAD = PLANEACIÓN + DISEÑO + CONSTRUCCIÓN
GUÍA DE PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN EL CARIBE MEXICANO

SEMARNAT.- Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales

SH.- Secretaría de Hacienda

SRA.- Secretaría de la Reforma Agraria.

SRE.- Secretaría de Relaciones Exteriores.

SSA.- Secretaría de Salud.

STPS.- Secretaría de Trabajo y Previsión Social.

UTM.- Universal Transversal Mercator.

WGS 84.- World Geodetic System 1984

ZOFEMAT.- Zona Federal Marítimo Terrestre.