



**MINUTA DE LA PRIMERA SESION EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE TULUM.**

EN LA CIUDAD DE TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SIENDO LAS 17:00 HORAS DEL DÍA 12 DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, REUNIDOS DE MANERA VIRTUAL EN LA PLATAFORMA ZOOM, LOS CC. LIC. DIEGO CASTAÑÓN TREJO, PRESIDENTE DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM; ING. LORENZO BERNABÉ MIRANDA MIRANDA, DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE TULUM; ARQ. JORGE ARMANDO MUÑIZ TOVAR, DIRECTOR DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE TULUM; ARQ. LIBERTAD VÁZQUEZ BURGOS, DIRECTORA DE SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE TULUM; LIC. RUBEN RAZIEL EK CRUZ, DIRECTOR DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TULUM; ING. JESUS ALBERTO SANDY INTERIAN, DIRECTOR GENERAL DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE TULUM; ING. JUAN PABLO ORTEGA CEBALLOS EN REPRESENTACIÓN DE LA SECRETARIA DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; LIC. MIRIAM MADERO GOMEZ EN REPRESENTACIÓN DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; MTRO. LUIS ALBERTO PAZ GÁLVEZ, DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO, SUELO Y VIVIENDA DE LA SEDATU; ING. YOLANDA MEDINA GAMEZ, ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO; LIC. CARLA ANDRADE EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE HOTELES DE TULUM; LIC. HUGO HERNANDEZ GONZALEZ, EN REPRESENTACIÓN DE ADESI RIVIERA MAYA; BIOL. EMANUEL PAZ PEREZ EN REPRESENTACIÓN DE LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE TULUM; DR. HECTOR LIZARRAGA CUBEDO, DIRECTOR EJECUTIVO DEL CENTRO ECOLÓGICO AKUMAL A.C.; ING. JESUS HERNANDEZ VALENCIA, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE TULUM A.C.; ING. MANUEL FERNANDO AZNAR PAVON, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DEL MUNICIPIO DE TULUM A.C.; ARQ. GUADALUPE PORTILLA MANICA PRESIDENTA DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE TULUM A.C.; M.C. SANDRA GISELE PATIÑO ESPINOSA, EN REPRESENTACIÓN DE CENTINELAS DEL AGUA A.C.; CON EL OBJETO DE CELEBRAR LA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE TULUM, MISMA QUE SE DESARROLLO BAJO EL SIGUIENTE:



## ORDEN DEL DIA

- I. Registro de Asistencia.
- II. Pase de Lista y verificación del Quórum, a cargo del **Arq. Jorge Armando Muñiz Tovar**, Secretario de actas y acuerdos del Consejo Municipal.
- III. Bienvenida a cargo del **Lic. Diego Castañón Trejo**, Presidente Municipal de Tulum.
- IV. Exposición de motivos a cargo de la **Arq. Libertad Vázquez Burgos**, Directora de Sustentabilidad Ambiental del Municipio de Tulum.
- V. Presentación de la propuesta de actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum, a cargo del **Mtro. Luis Paz Gálvez**, Director General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda de la SEDATU.
- VI. Aviso de inicio del proceso de consulta pública de la propuesta de actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum.
- VII. Lectura de acuerdos y firma de la minuta, a cargo del **Arq. Jorge Armando Muñiz Tovar**, Secretario de actas y acuerdos del Consejo Municipal.
- VIII. Mensaje de cierre a cargo de del **Mtro. Luis Alberto Paz Gálvez** Director General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda de la SEDATU.

## DESAHOGO DE LA SESIÓN

- I. En desahogo del primer punto del orden del día, se solicitó a los integrantes del Consejo que escriban en el Chat de la plataforma de Zoom su nombre, cargo y mencionar si asisten en representación del titular de alguna dependencia u organización.
- II. En desahogo del segundo punto del orden del día, el **Arq. Jorge Armando Muñiz Tovar** procedió a pasar lista a los integrantes, al concluir informo que se encuentran presentes 17 miembros del Consejo de un total de 22, por lo que son suficientes para declarar el Quorum y la validez de la Primera Sesión Extraordinaria del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tulum.
- III. En desahogo del tercer punto del orden del día, el **Lic. Diego Castañón Trejo**, Presidente Municipal de Tulum, agradeció la presencia de los miembros del consejo, así como a los representantes de diversos sectores, quienes juegan un papel fundamental en el desarrollo de nuestro querido municipio de Tulum. Menciono que nos encontramos en un momento decisivo para el futuro de Tulum, el crecimiento que ha experimentado nuestro Municipio en los últimos años ha sido notable, y sin duda, es reflejo de la riqueza natural y cultural que atrae a visitantes



y residentes de todo el mundo. Sin embargo, este crecimiento trae consigo grandes retos y responsabilidades. Enfatizo que la planificación es esencial para asegurarnos de que este crecimiento ocurra de manera ordenada, sostenible y en armonía con el entorno, menciono que los instrumentos de planeación, como el Programa de Desarrollo Urbano (PDU) de Tulum, son herramientas fundamentales que nos permiten visualizar el futuro de nuestra ciudad y establecer las directrices para un desarrollo equilibrado. Concluyo señalando que, desde el gobierno municipal de Tulum, reafirmamos nuestro compromiso con la planificación ordenada y sostenible. Seguiremos trabajando de la mano con ustedes, con los distintos niveles de gobierno, la sociedad civil y el sector privado, para asegurar que nuestras decisiones estén basadas en datos, previsiones y, sobre todo, en el interés común.

**IV.** En desahogo del cuarto punto del orden del día, la **Arq. Libertad Vázquez Burgos**, Directora de Sustentabilidad Ambiental del Municipio de Tulum, procedió a exponer los motivos de la sesión, mencionando que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum (PDU), aprobado en 2008, fue el primer esfuerzo institucional para establecer una planificación territorial y urbana en el recién creado municipio de Tulum, Quintana Roo, tras su crecimiento exponencial como destino turístico de renombre internacional. Expuso que desde el 2008, la población de Tulum ha crecido a un ritmo que ha promovido una alta demanda de servicios turísticos no previstos entonces. Estas demandas generan una mayor presión sobre los servicios públicos, la infraestructura y el uso del suelo. Así también menciono que el rápido desarrollo urbano y la especulación inmobiliaria han propiciado una expansión que no siempre ha seguido los lineamientos del PDU 2008, lo que ha resultado en crecimiento irregular en algunas áreas, saturación de servicios y riesgos ambientales. Concluyo mencionando que la actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Tulum es fundamental para enfrentar los retos actuales y futuros del municipio. Nos encontramos en un punto clave donde es necesario tomar decisiones para garantizar que el crecimiento urbano no se realice a costa de nuestros recursos naturales ni de la calidad de vida de nuestros habitantes. Y que no comprometa la sostenibilidad de nuestro modelo de desarrollo turístico, base de la economía de nuestros habitantes. Es por estas razones que hoy convocamos esta sesión extraordinaria, con el propósito de trabajar juntos en la revisión y actualización de nuestro marco de planeación, uniendo esfuerzos para enfrentar los desafíos de nuestro municipio y continuar construyendo un Tulum del que todos nos sintamos orgullosos.

**V.** En desahogo del quinto punto del orden del día, el **Mtro. Luis Paz Gálvez**, Director General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda de la SEDATU, presento la propuesta de actualización del PDU de Tulum, mencionando que Tulum es una de las localidades de Quintana Roo que albergará la infraestructura ferroviaria y una estación del Tren Maya, tiene una vocación turística y en los últimos años se



ha posicionado como uno de los principales destinos a nivel regional, enfatizo que la especulación inmobiliaria y la actividad turística en la localidad han comprometido las condiciones del patrimonio natural y cultural, expuso que la superficie del centro de población (PDUCP 2006-2030) es de 13,629.2 hectáreas con una población de 33,374 habitantes. Menciono que en los últimos 20 años la mancha urbana ha crecido 2.9 veces a razón de unas 39.32 ha por año y que el Programa de Ordenamiento Ecológico vigente sólo aplica en una cuarta parte de la ciudad. Enfatizo que en la propuesta de actualización se están proponiendo horizontes de crecimiento en el corto, mediano y largo plazos, así como la figura de zonificación incluyente en mas de 5 mil hectáreas. Concluyo mencionando que en la zonificación secundaria se están proponiendo 330 has para uso habitacional, 563 has para habitacional mixto, 443 has para habitacional turístico, 405 has para uso turístico, 135 has para industria y 96 has para equipamiento.

Una vez concluida la presentación, la **Arq. Libertad Vázquez**, anuncio un espacio para preguntas, dudas y retroalimentación al documento que se propone.

El **Ing. Fernando Aznar**, del colegio de Ingenieros Civiles de Tulum, agradece a todos lo que están haciendo posible la actualización del PDUCP de Tulum, menciono que aún no se tiene el documento hecho para poder revisar, opinar y votar, y si no está hecho como poder ayudar desde los Colegios.

La **Arq. Libertad Vázquez**, menciono que en la invitación que se les hizo para esta sesión, se menciona la liga del drive del repositorio de información donde se encuentra alojado el documento, para su consulta previo a esta sesión.

El **Lic. Hugo Hernández**, menciono que hay que darle los tiempos legales al proceso, hay que tener el documento para poder leerlo y opinar. Menciono que el gobierno federal está invirtiendo en los proyectos emblemáticos como son el aeropuerto, tren Maya y parque del Jaguar, y los desarrolladores en vivienda, hoteles y desarrollos inmobiliarios, sin embargo, no hay que restringir el desarrollo inmobiliario y la posibilidad de crecimiento de Tulum, la propuesta que acaban de presentar esta orientada a reducir el desarrollo económico del Municipio.

La **Mtra. Sandra Patiño** de Centinelas del Agua, pregunto cuantos días se tiene para revisar y opinar sobre el documento.

El **Ing. Fernando Aznar**, en su segunda intervención menciono que hay que hacer las cosas como marca el procedimiento de la Ley de asentamientos humanos del estado de Quintana Roo y que así como se está haciendo hoy estamos fuera de la Ley porque no se dio el aviso del inicio del proceso de actualización y es el primer paso que debe hacer el Consejo Municipal a través del Municipio.



La **Arq. Guadalupe Portilla**, menciono que a partir de los resultados de los talleres del PDUCP de Tulum realizados del 24 al 26 de julio, nunca se informó en el taller que era un diagnóstico y prospectiva del Programa de desarrollo urbano del centro de población de Tulum, solo se hizo una presentación de las disposiciones para la regulación de los asentamientos humanos, los marcos normativos, los instrumentos de planeación del territorio, los ordenamientos ecológicos participativos, entre otros temas y posteriormente se hicieron las mesas de trabajo donde el plano de la ciudad de Tulum que se presento estaba incompleto. Puntualizo que el Colegio de Arquitectos de Tulum está en total desconocimiento del Programa, no estamos para sacar ningún documento a consulta pública porque el documento fue realizado en gabinete en la ciudad de México, es claro la reducción del Centro de Población de Tulum y van a ahorcar la economía y desarrollo de Tulum. Hizo énfasis en poner el documento a revisión del Consejo.

El **Mtro. Luis Paz**, menciono que el apoyo de la federación ha sido en asistencia técnica y subsidios al Municipio, así también con la participación en las sesiones del Consejo. Menciona que la SEDATU esta cumpliendo con la asistencia técnica y la presentación del documento que se ha concluido en un proceso difícil por múltiples factores y la SEDATU estará atenta para dar seguimiento al proceso.

VI. Agotada las intervenciones y en desahogo del sexto punto del orden del día, la **Arq. Libertad Vázquez**, procedió a dar el Aviso de inicio del proceso de consulta pública de la propuesta de actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum a partir del 13 de septiembre del 2024.

VII. En desahogo del séptimo punto del orden del día, el **Arq. Jorge Armando Muñiz Tovar** procedió a dar lectura a los acuerdos alcanzados en la primera sesión extraordinaria del Consejo.

VIII. En desahogo del octavo punto del orden del día, el **Mtro. Luis Alberto Paz Gálvez**, Director General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda de la SEDATU, procedió a dar el mensaje de cierre de la primera sesión extraordinaria del Consejo.

## ACUERDOS

**PRIMERO.** El pleno del Consejo Municipal se da por enterado del Aviso de Consulta Pública del documento técnico de Actualización del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población (PDUCP) de Tulum**, misma que iniciara el 13 de septiembre del 2024.

**SEGUNDO.** Se aprueba como único recinto para el proceso de Consulta Pública, la ventanilla única de la Dirección general de desarrollo territorial urbano sustentable



del Municipio de Tulum, espacio donde el ciudadano podrá consultar el documento, plasmar sus observaciones y sugerencias en los formatos que estarán disponibles.

**TERCERO.** La secretaría técnica del Consejo pondrá a disposición el documento y cartografía en la bitácora territorial (<https://tulum.gob.mx/bitacora-territorial/>) durante el periodo de la consulta pública, con el propósito que la ciudadanía en general tenga acceso a la información y emita sus comentarios a los correos electrónicos oficiales del Municipio, SEDETUS y SEDATU.

**CUARTO.** El Consejo Municipal a través de la Secretaría Técnica, la SEDETUS y SEDATU, difundirán en los diversos medios de comunicación el proceso de consulta del PDUCP, socializando el recinto, horarios y medios electrónicos para el acceso a la información y participación ciudadana.

**QUINTO.** El Municipio de Tulum en coordinación con la SEDETUS y la SEDATU analizarán los comentarios y observaciones recibidas en el proceso de consulta pública, integrarán las observaciones procedentes técnica y jurídicamente al documento, emitirán las respuestas por escrito a cada uno de los planteamientos ciudadanos y fundamentarán las que no puedan integrarse al documento.

**SEXTO.** Integrada las observaciones de la consulta pública al documento técnico de actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum, el Municipio remitirá el proyecto a la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable (SEDETUS) para el Dictamen de Congruencia correspondiente.

**SEPTIMO.** La SEDETUS analizará el proyecto de actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum y emitirá el Dictamen que corresponda en un término de cinco días naturales, contados a partir de la recepción del documento.

**OCTAVO.** El Municipio una vez que cuente con el Dictamen de Congruencia favorable del Proyecto de PDUCP de Tulum, remitirá el proyecto al Cabildo del H. Ayuntamiento de Tulum para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

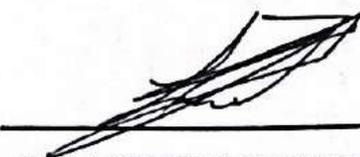
No habiendo más asuntos que tratar se declara finalizada la Primera Sesión Extraordinaria del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Tulum, siendo las 18:00 horas del día 12 del mes de septiembre del año 2024, en el lugar y fecha indicada al inicio de la presente. Firman al margen y al calce los integrantes del Consejo.



**PRESIDENTE DEL CONSEJO**

**SECRETARIO TECNICO**

  
\_\_\_\_\_  
**C. DIEGO CASTAÑÓN TREJO**  
Presidente Municipal de Tulum.

  
\_\_\_\_\_  
**ING. LORENZO BERNABÉ MIRANDA**  
Director General de Desarrollo  
Territorial, Urbano Sustentable del  
Municipio de Tulum

**SECRETARIO DE ACTAS Y  
ACUERDOS**

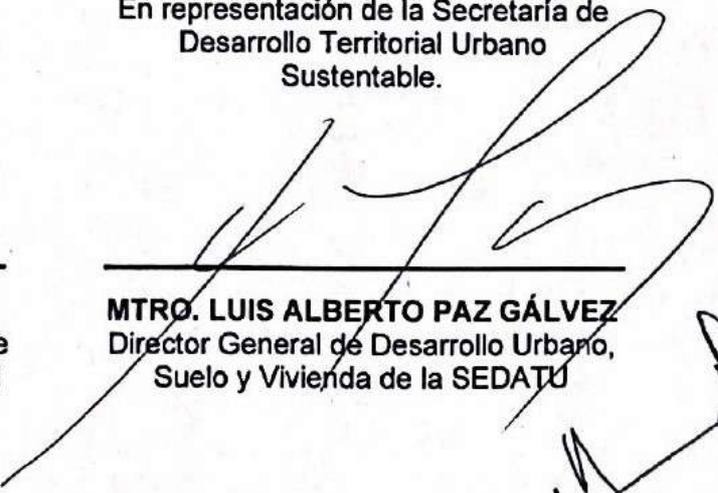
  
\_\_\_\_\_  
**ARQ. JORGE ARMANDO MUÑIZ  
TOVAR**  
Director de Acciones Urbanísticas del  
municipio de Tulum.

**VOCALES**

\_\_\_\_\_  
**ING. JUAN PABLO ORTEGA  
CEBALLOS**  
En representación de la Secretaría de  
Ecología y Medio Ambiente

  
\_\_\_\_\_  
**LIC. MIRIAM MADERO GOMEZ**  
En representación de la Secretaría de  
Desarrollo Territorial Urbano  
Sustentable.

\_\_\_\_\_  
**ING. YOLANDA MEDINA GAMEZ**  
Encargada de despacho de la oficina de  
representación de la SEMARNAT en el  
Estado de Quintana Roo

  
\_\_\_\_\_  
**MTRO. LUIS ALBERTO PAZ GÁLVEZ**  
Director General de Desarrollo Urbano,  
Suelo y Vivienda de la SEDATU



**ARQ. LIBERTAD VÁZQUEZ BURGOS**  
Directora de Sustentabilidad Ambiental  
del Municipio de Tulum

**ING. JESUS ALBERTO SANDY  
INTERIAN**  
Director General de Planeación  
Municipal

**ING. JESUS HERNANDEZ VALENCIA**  
Presidente del Colegio de Ingenieros y  
Arquitectos de Tulum A.C.

**ARQ. GUADALUPE PORTILLA  
MANICA**  
En representación del Colegio de  
Arquitectos de Tulum A.C.

**DR. HECTOR ANTONIO LIZARRAGA  
CUBEDO**  
Director Ejecutivo del Centro Ecológico  
Akumal A.C.



**LIC. RUBEN RAZIEL EK CRUZ**  
Director de Catastro del Municipio de  
Tulum

**LIC. CARLA ANDRADE**  
En representación de la Asociación de  
Hoteles de Tulum A.C.

*NO EXISTIO VOTACION P/ APROBAR / A CONSULTA  
ADICIONAL NUNCA SE LEYERON LOS ACUERDOS.  
NO SE TOMO EN CUENTA A/ COMITE*

**ING. MANUEL FERNANDO AZNAR  
PAVON**  
Presidente del Colegio de Ingenieros  
Civiles del Municipio de Tulum A.C.

**M.C. SANDRA PATIÑO ESPINOSA**  
En representación de Centinelas del  
Agua A.C.

**BIOL. EMANUEL PAZ PEREZ**  
En representación de la Universidad  
Tecnológica de Tulum

**LIC. HUGO HERNANDEZ GONZALEZ**  
En representación de ADESI Riviera  
Maya

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA MINUTA DE LA PRIMERA SESION EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE TULUM, CELEBRADA EL DIA 12 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, QUE CONSTA DE OCHO FOJAS TAMAÑO CARTA ESCRITAS A UN SOLO LADO.