



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DE LOS DIVERSOS PREDIOS QUE TIENEN EN DOMINIO Y POSESION LA PERSONA MORAL DENOMINADA, INMOBILIARIA AXKABA, S.A DE C.V.

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, con fundamento en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, publicado en el Periódico Oficial de Quintana Roo el 09 de Abril de 2008; del artículo 115, fracción II, los artículos 5, 10, 35, 126, 127, 145 y 155 inciso D) de la Constitución Política Libre y Soberano de Quintana Roo; los artículos 65 y 66 Fracción II Incisos A) y D) de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; los artículos 13 y 31 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

CONSIDERANDO

1.- Que el primer párrafo del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos expresa que el Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados; y en la fracción II del mismo ordenamiento constituye a los Municipios como entidades públicas, con personalidad jurídica, autónomos en su gobierno interior y libres en la administración de su hacienda, expresándose dicha autonomía en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, igualmente en la Fracción V, incisos a) y d) faculta a los Municipios para **“formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial”** así como el **“autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales”**.

2.- Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en su artículo 126 establece que **“el Municipio libre como base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; la propia disposición define al Municipio libre, como una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que se prevé en la misma, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda; en su párrafo segundo establece que la autonomía del Municipio libre se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución del Estado, y las leyes que conforme a ellas se expidan”**. La esencia de las disposiciones antes referidas, se encuentra establecidas en el artículo 2 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

3.- Que la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, en su artículo 3 establece que **“cada Municipio debe ser gobernado por el Ayuntamiento, al que le corresponde la representación política y jurídica del Municipio, la administración de los asuntos**



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



TULUM

municipales y el cuidado de los intereses de la comunidad dentro de su circunscripción territorial. El mismo artículo dispone que las autoridades municipales tienen competencia plena y exclusiva sobre su territorio, población y organización Política administrativa, con las limitaciones que les señalen las leyes”.

4.- Que la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, en su artículo 66 fracción II incisos A) y D) establece que son facultades y obligaciones del Ayuntamiento en materia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano el **“Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal”**, así como el **“Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales”**.

5.- Que la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo en su artículo 13 establece las atribuciones de los Municipios entre los cuales se encuentra la formulación, aprobación, administración y ejecución de los programas municipales enunciados en la ley, como lo son los programas de desarrollo urbano con los que se cuenta en el Municipio.

6.- Que la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, en su artículo 31 fracción IV establece que el ordenamiento territorial, ecológico y la planeación y regulación de los asentamientos humanos en la entidad, se llevara a cabo a través de **“los programas municipales de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano”**; y continua diciendo en sus dos últimos párrafos que **“son de exclusiva competencia municipal los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones IV a VII de este artículo”** y **“es obligación de los Municipios formular, consultar, promover y aprobar el programa municipal de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano, que regule el territorio y los asentamientos humanos en sus jurisdicciones. Será optativo, según la dinámica, dimensión y complejidad del desarrollo urbano que presenten sus distintos centros de población o zonas de crecimiento, la promoción de los otros instrumentos de planeación municipal que establece el presente artículo”**.

7.- Que en base a lo autorizado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030 y derivado de las diversas solicitudes que tanto desarrolladores como el sector empresarial han efectuado con fines de que en nuestro Municipio se fomente la inversión y en consecuencia se incremente el empleo y se mejore la imagen urbana, por lo cual estas deben ser atendidas de manera puntual, analizando de forma pormenorizada cada una de ellas, fomentando el desarrollo e infraestructura, el tipo de desarrollo que nuestro Municipio necesita para cumplir con las exigencias de los nuevos tiempos, es así que se debe contemplar no solo el desarrollo económico, sino, también la sostenibilidad ambiental y urbanística por lo que el desarrollo debe ceñirse a los propios límites ambientales y debe también tener la factibilidad de estudiar aquellas zonas que pueden ser susceptibles de crecimiento para ir acorde con la propia factibilidad existente en la zona siempre y cuando se



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



cuide en todo momento el fortalecimiento del enclave habitable, puesto que es nuestra obligación ofrecerle a las generaciones venideras las mismas o mejores oportunidades, desarrollo y crecimiento económico, ambiental con las que contamos ahora .

8.- Que el **C. Arturo Mendoza Soto**, en su carácter de representante legal la persona moral denominada **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de los predios a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado y ha entregado un estudio que motiva y fundamenta el impacto urbano y vial de la zona en específico, para el estudio, valoración y dictamen técnico de la suficiencia de los elementos que sustenta el estudio en su caso de la **Manzana 911, Región 012, Supermanzana 007, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006** con **Clave Catastral 902012007911001, 902012007911002, 902012007911003, 902012007911004, 902012007911005, 902012007911006**; **Supermanzana 007, Manzana 912, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006** con **Clave Catastral: 902012007912001, 902012007912002, 902012007912003, 902012007912004, 902012007912005, 902012007912006**; **Supermanzana 007, Manzana 919, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008** con **Clave Catastral: 902012007919001, 902012007919002, 902012007919003, 902012007919004, 902012007919005, 902012007919006, 902012007919007, 902012007919008**. **Supermanzana 007, Manzana 920, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010** con **Clave Catastral: 902012007920001, 902012007920002, 902012007920003, 902012007920004, 902012007920005, 902012007920006, 90201200792007, 90201200792008, 902012007920009, 902012007920010**. **Supermanzana 007, Manzana 926, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004** con **Clave Catastral: 902012007926001, 902012007926002, 902012007926003, 902012007926004**. **Supermanzana 007, Manzana 927, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005** con **Clave Catastral: 902012007927001, 902012007927002, 902012007927003, 902012007927004, 902012007927005**, todos del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

9.- Que la persona moral denominada **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** Es propietaria en pleno dominio y posesión de los siguientes manzanas y lotes.

A) **Supermanzana 007, Manzana 911, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006**, 20 Avenida Sur Bis, entre calle 6 Sur y calle 8 Sur, con 25 Avenida Sur, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral: 902012007911001, 902012007911002, 902012007911003, 902012007911004, 902012007911005, 902012007911006**, mismo que cuenta con una superficie de **33,191.214 m2** (Treinta Y Tres Mil Ciento Noventa Y Uno Punto Doscientos Catorce Metros Cuadrados), y que se describe con los siguientes linderos: al Este; 25 Avenida Sur Bis, al Sur; calle 8 Sur, al oeste; 25 Avenida Sur, al Norte; con calle 6 Sur.

B) **Supermanzana 007, Manzana 912, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006**, 20 Avenida Sur Bis, entre calle 6 sur y calle 8 sur, con 20 Avenida Sur de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral: 902012007912001, 902012007912002, 902012007912003, 902012007912004, 902012007912005, 902012007912006**, mismo que cuenta con una superficie de **33, 215.597 m2** (Treinta y Tres Mil Doscientos Quince Punto Quinientos Noventa Y Siete Metros Cuadrados), y que se describe con los siguientes linderos:



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



al Este; con 20 Avenida Sur, al Sur: con Calle 8 Sur, al Oeste; con 20 Avenida Sur Bis, al Norte; con Calle 6 Sur.

C) Supermanzana 007, Manzana 919, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 20 Avenida Sur Bis, entre calle 8 sur y calle 10 sur, con 20 Avenida Sur, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con Clave Catastral: 902012007919001, 902012007919002, 902012007919003, 902012007919004, 902012007919005, 902012007919006, 902012007919007, 902012007919008 mismo que cuenta con una superficie de **38, 766. 928 m2** (Treinta Y Ocho Mil Setecientos Sesenta Y Seis Punto Novecientos Dieciocho Metros Cuadrados), y que se describe con los siguientes linderos: al Este; con 20 Avenida Sur Bis, al Sur; calle 10 Sur, al Oeste 25 Avenida Sur, al Norte; con Calle 8 Sur.

D) Supermanzana 007, Manzana 920, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006,007,008, 009, 010, 20 Avenida Sur Bis, entre calle 6 sur y calle 10 sur, con 20 Avenida Sur de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con Clave Catastral: 902012007920001, 902012007920002, 902012007920003, 902012007920004, 902012007920005, 902012007920006, 90201200792007, 90201200792008, 902012007920009, 902012007920010, mismo que cuenta con una superficie de **50,851.384 m2**, (Cincuenta Mil Ochocientos Cincuenta Y Un Mil Punto Trescientos Ochenta Y Cuatro Metros Cuadrados), y que se describe con los siguientes linderos: al Este; con 20 Avenida Sur, al Sur: con Calle 10 Sur, al Oeste; 20 Avenida Sur Bis, al Norte; con Calle 8 Sur.

E) Supermanzana 007, Manzana 926, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, calle 10 Sur entre 25 Avenida Sur y 20 Avenida Sur Bis. de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con Clave Catastral: 902012007926001, 902012007926002, 902012007926003, 902012007926004, mismo que cuenta con una superficie de **17, 312.778 m2** (Diecisiete Mil Trecientos Doce Punto Setecientos Setenta Y Siete Metros Cuadrados), y que se describe con los siguientes linderos: Al Norte: con calle 10 Sur, al Este: con calle 20 Avenida Sur Bis; al Oeste; con 25 Avenida sur, al Sur: con Lote 005, 006, 007 y 008, y calle 10 Bis Sur.

F) Supermanzana 007, Manzana 927, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, calle 10 Sur entre 25 Avenida Sur Bis y 20 Avenida Sur Bis, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con Clave Catastral: 902012007927001, 902012007927002, 902012007927003, 902012007927004, 902012007927005, mismo que cuenta con una superficie de **27,372.806 m2** (veintisiete mil trescientos setenta y dos puntos ochocientos seis metros cuadrados), y que se describe con los siguientes linderos: al Este: con 20 Avenida Sur, al Oeste; con 20 Avenida Sur Bis, al Sur; con Lotes 006, 007, 008, 009 y 010, y calle 10 Bis Sur, al Norte: con Calle 10 sur.

10.- Que a su vez la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable confirma la factibilidad de CAMBIO DE USO DE SUELO PARA EL APROVECHAMIENTO ÓPTIMO DE LOS PREDIOS de la Supermanzana 007, Manzana 911, Región 012, Lote 001, 002,003, 004, 005, 006; Supermanzana 007, Manzana 912, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006, Supermanzana 007, Manzana 919, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, Supermanzana 007, Manzana 920, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004,



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



005, 006, 007, 008, 009, 010, Supermanzana 007, Manzana 926, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, Supermanzana 007, Manzana 927, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, lo que significaría que dicha empresa podrá realizar, de ser aprobado por este H. Ayuntamiento y cumpliendo con las disposiciones establecidas en la Ley que regulan la materia, podrá realizar la actualización de uso de suelo del predio en comento siendo esta de **Tr1b a H4**, y se realizaría el cambio para mejorar el aprovechamiento para futuros proyectos al encontrarse en zonas de usos habitacionales, permitiendo una continuidad ordenada a los asentamientos humanos en la zona cumpliendo con las estrategias y políticas de desarrollo urbano y acciones enumeradas en programa de desarrollo urbano del centro de población de Tulum 2006-2030 vigente.

13.- Que la acción que se pretende realizar por este Honorable Cabildo se refiere a una acción urbanística y un incremento en la densidad para aprovechar los bienes inmuebles señalados y potencializar en consecuencia el desarrollo de la zona, siendo una acción urbanística un acto tendiente al uso o aprovechamiento del suelo dentro de las áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios, así como de construcción, ampliación, modificación, remodelación de inmuebles de propiedad pública o privada, que por su naturaleza, están determinadas a los planes o programas de desarrollo urbano, así mismo la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.

14.- Que la acción que pretende realizar este H. Cabildo cumple con el objeto de una ocupación y utilización racional del territorio, cumpliendo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental, impulsando con ello el crecimiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

15.- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en las disposiciones legales y consideraciones previamente señaladas, se somete a consideración de los miembros de este Honorable Ayuntamiento, los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. - Se aprueba cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de los predios, del presente acuerdo en los siguientes términos:

1.- Se asigna un **uso de suelo de H4**, para la **Supermanzana 007, Manzana 911, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006**, propiedad de la persona moral denominada **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** Una superficie de **33,191.214 m²** (treinta y tres mil ciento noventa y uno punto doscientos catorce metros cuadrados), con domicilio en calle 20 Avenida Sur Bis, entre calle 6 Sur y calle 8 Sur, con 25 Avenida Sur de este Municipio de Tulum, Quintana Roo, conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

2.- Se asigna un **uso de suelo de H4**, para la **Supermanzana 007, Manzana 912, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006**, propiedad de la persona moral denominada



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V. Una superficie de **33, 215.597 m2** (Treinta Y Tres Mil Doscientos Quince Punto Quinientos Noventa Y Siete Metros Cuadrados), con domicilio en 20 Avenida Sur Bis, entre calle 6 sur y calle 8 sur, con 20 Avenida Sur, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

3) Se asigna un **uso de suelo de H4**, para la **Supermanzana 007, Manzana 919, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008**, propiedad de la persona moral denominada **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** Una superficie de **38, 766. 918 m2** (Treinta Y Ocho Mil Setecientos Sesenta Y Seis Punto Novecientos Dieciocho Metros Cuadrados), con domicilio en 20 Avenida Sur Bis, entre calle 8 sur y calle 10 sur, con 25 Avenida Sur, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

4) Se asigna un **uso de suelo de H4**, para la **Supermanzana 007, Manzana 920, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010**, propiedad de la persona moral denominada **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** Una superficie de **50,851.384 m2** (Cincuenta Mil Ochocientos Cincuenta Y Uno Punto Trescientos Ochenta Y Cuatro Metros Cuadrados), con domicilio en 20 Avenida Sur Bis, entre calle 6 sur y calle 10 sur, con 20 Avenida Sur, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

5) Se asigna un **uso de suelo de H4**, para la **Supermanzana 007, Manzana 926, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004**, propiedad de la persona moral denominada **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** Una superficie de **17, 312.778 m2** (diecisiete mil trescientos doce puntos setecientos setenta y siete metros cuadrados), con domicilio en calle 10 Sur entre 25 Avenida Sur y 20 Avenida Sur Bis. de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

6) Se asigna un **uso de suelo de H4**, para la **Supermanzana 007, Manzana 927, Región 012, Lote 001, 002, 003, 004, 005**, propiedad de la persona moral denominada **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** Una superficie de **27,372.806 m2** (veintisiete mil trescientos setenta y dos puntos ochocientos seis metros cuadrados), con domicilio en calle 10 Sur entre 25 Avenida Sur Bis y 20 Avenida Sur Bis, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

SEGUNDO. - Las presentes modificaciones se aprueban de conformidad a los lineamientos normativos, parámetros y condicionantes estipulados y dictaminados favorablemente en los dictámenes técnicos emitidos por la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, del Municipio de Tulum, Quintana Roo, ratificándose estos en todos sus términos, mismos que se agregan al presente acuerdo formando parte integral del mismo.



**Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.**



TULUM

TERCERO. - Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, del Municipio de Tulum, Quintana Roo a que notifique el presente acuerdo a la persona moral solicitante.

CUARTO. - Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, del Municipio de Tulum, Quintana Roo, para que en el momento en que se tramite en su caso las licencias de construcción, estas se hagan con pleno apego y cuidado de las medidas ambientales.

QUINTO. - Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, del Municipio de Tulum, Quintana Roo, para que una vez cubiertos los requisitos legales, realice los actos necesarios para dar cumplimiento al objeto del presente acuerdo.

SEXTO. Publíquese el presente acuerdo en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo.

Así lo mandan, dictan y firman los integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo. Cúmplase.

C. Marciano Dzui Caamal.

Presidente Municipal de Tulum, Quintana Roo.

C. María Teresa Arana Sánchez.
Síndico Municipal.

C. David Manances Tah Balam.
Primer Regidor.

C. Beatriz Anahí Mendoza Samos.
Segunda Regidora.

C. Martín Dzib Chimal.
Tercer Regidor.

C. Fany Adriana Gallegos Sánchez.
Cuarta Regidora.

C. Carlos Adolfo Coral Basulto.
Quinto Regidor.



**Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.**



C. Paulina Yadira Malpica Yáñez.
Sexta Regidora.

C. Víctor Mas Tah.
Séptimo Regidor.

C. Eva Rosely Rocha Geded.
Octava Regidora.

C. Iván Alfredo Dzul Cabañas.
Noveno Regidor.

Doy Fe.

Ing. Jorge Alberto Portilla Mánica.
Secretario General del Honorable Ayuntamiento
del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

Las presentes firmas corresponden al acuerdo mediante el cual se aprueba la modificación de uso de suelo de diversos predios que tienen con pleno dominio y posesión la persona moral denominada, INMOBILIARIA AXKABA, S.A DE C.V, aprobado en la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, de fecha 21 del mes de septiembre de 2022.

