



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



Acta de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del  
Municipio de Tulum, Quintana Roo. -----

En la ciudad de Tulum, cabecera del Municipio del mismo nombre, Estado de Quintana  
Roo, siendo las diecinueve horas con cero minutos del día veintiuno de septiembre del  
año dos mil veintidós, se reunieron los integrantes del Ayuntamiento: 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; 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; y el C. Marciano Dzul Caamal, Presidente Municipal; con  
el objeto de llevar a cabo la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable  
Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo. -----

**El Presidente Municipal dice:** Esta es la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable  
Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, que se lleva a cabo de conformidad con  
lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;  
126, 133 y 145 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 59,  
60, 61, 64 y 65 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 12, 22, 26, 29, 31, 33,  
40 párrafo segundo, 50, 53, 59, 60, 64 y 99 del Reglamento Interior del Honorable  
Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo. **Y continúa diciendo:** Ciudadano  
secretario, sírvase pasar lista de asistencia. -----

**El Secretario General dice:**-----

C. María Teresa Arana Sánchez	Síndico Municipal	Presente
C. David Manances Tah Balam	Primer Regidor	Presente
C. Beatriz Anahí Mendoza Samos	Segunda Regidora	Presente
C. Martín Dzib Chimal	Tercer Regidor	Presente
C. Fany Adriana Gallegos Sánchez	Cuarta Regidora	Presente
C. Carlos Adolfo Coral Basulto	Quinto Regidor	Presente
C. Paulina Yadira Malpica Yáñez	Sexta Regidora	Presente
C. Víctor Mas Tah	Séptimo Regidor	Presente
C. Eva Rosely Rocha Geded	Octava regidora	Presente
C. Iván Alfredo Dzul Cabañas	Noveno Regidor	Presente
C. Marciano Dzul Caamal	Presidente Municipal	Presente

Ciudadano presidente le informo a usted que se encuentran presente, la Totalidad de los  
integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo. Presidente,  
doy cuenta a usted de que el número de regidores presentes son los suficientes para la  
existencia del *Quórum* legal, por lo que es procedente declarar abierta la sesión.-----



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo.



El Presidente Municipal dice: Se declara la existencia del Quórum legal, por lo que solicito a los presentes ponerse de pie. Y continúa diciendo: Siendo las diecinueve horas con tres minutos del día veintiuno de septiembre del año dos mil veintidós, declaro formalmente instalado el Cabildo, y damos por iniciados la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo; se abre la sesión. Pueden tomar asiento. Y continúa diciendo: Ciudadano Secretario, sírvase dar lectura al Orden del Día propuesto para la presente Sesión.

El Secretario General dice: Orden del Día de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

- I. Lista de Asistencia;
II. Declaratoria del Quórum legal e instalación del Cabildo;
III. Lectura y aprobación del Orden del Día;
IV. Lectura y en su caso aprobación del acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de diversos predios que tienen con pleno dominio y posesión la persona moral denominada, LIMAS TULUM BY LAMBDA S.A DE C.V.
V. Lectura y en su caso aprobación del acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de diversos predios que tienen con pleno dominio y posesión la persona moral denominada, AXKABA S.A DE C.V.
VI. Lectura y en su caso aprobación del acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo y la densificación para el aprovechamiento óptimo de diversos predios en el Municipio de Tulum Quintana Roo;
VII. Clausura de la Sesión.

Al concluir el Secretario General con la lectura del Orden del Día, el Presidente Municipal dice: Se somete a consideración, si alguno de los integrantes del Cabildo desea realizar alguna observación o comentario en este punto del Orden del Día.

Al no haber intervenciones, el Presidente Municipal continúa diciendo: Procedemos a la votación económica, si se aprueba el orden del día de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, sírvanse expresarlo levantando la mano en señal de aprobación.

El Secretario General dice: Ciudadano Presidente Municipal, informo a Usted que la Totalidad de los munícipes expresaron su afirmativa.

El Presidente Municipal dice: Queda Aprobado. Ciudadano Secretario, sírvase continuar con el siguiente punto del Orden del Día.

El Secretario General dice: Ciudadano presidente, continuando con el Cuarto punto del Orden del Día corresponde a la Lectura en su caso y aprobación del Acuerdo mediante el cual se

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

Handwritten signature in blue ink on the left margin.

Handwritten signature in blue ink at the bottom left.

Handwritten signature in blue ink at the bottom center.

Handwritten signature in blue ink at the bottom center.



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



aprueba el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de diversos predios que tienen con pleno dominio y posesión la persona moral denominada, **LIMAS TULUM BY LAMBDA S.A DE C.V.** -----

**El Presidente Municipal dice:** Ciudadano Secretario, sírvase dar lectura al siguiente punto de acuerdo. -----

**Se transcribe el acuerdo:** -----

**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA EL APROVECHAMIENTO ÓPTIMO DE DIVERSOS PREDIOS QUE TIENEN CON PLENO DOMINIO Y POSESIÓN LA PERSONA MORAL DENOMINADA, LIMAS TULUM BY LAMBDA 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, fracciones 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;, 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**



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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 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



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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 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. LUIS IGNACIO VÁZQUEZ ÁLVAREZ**, en su carácter de representante legal la persona moral denominada **LIMAS TULUM BY LAMBDA 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 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 888, Región 012, Supermanzana 005, Lote 004 con Clave Catastral 902012005888004** y la **Manzana 894, Supermanzana 005, Región 012, Lotes 001 y 002 con Clave Catastral 902012005894001 y 902012005894002** todos del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

9.- Que la persona moral denominada **LIMAS TULUM BY LAMBDA S.A DE C.V.** Es propietaria en pleno dominio y posesión de las siguientes manzanas y lotes.

a) **Supermanzana 005, Manzana 888, Región 012, Lote 004**, ubicado en **25 avenida sur, entre calle 4 sur, colindante con lote 003 y 005** de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral: 902012005888004**, mismo que cuenta con una superficie de **11,785.51m<sup>2</sup>** ( **once mil setecientos ochenta y cinco punto cincuenta y uno metros cuadrados**) y que se describe con los siguientes linderos y medidas: al este en **148.11 m<sup>2</sup>** con **25 avenida sur**, al sur en **79.61 m<sup>2</sup>** con **calle 4 sur**, al oeste en **148.11** con colindancia del lote **005**, al norte en **79.61m<sup>2</sup>** con colindancia del lote **003**.

b) **Supermanzana 005, Manzana 894, Región 012, Lotes 001 y 002**, ubicado en **calle 2 sur entre 25 avenida sur y calle 4 sur, colindante con lote 003**, de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Claves Catastrales:902012005894001 y 902012005894002**, mismo que cuentan con una superficie de **23,108.60 m<sup>2</sup>** ( **veintitrés mil ciento ocho punto sesenta metros cuadrados**) y que se describe con los siguientes linderos y medidas: al este en **148.112 m<sup>2</sup>** colindancia con el lote **003**, al sur en **156.93 m<sup>2</sup>** con **calle 4 sur**, al oeste en **148.112 m<sup>2</sup>** con **25 avenida sur**, al norte en **156.95 m<sup>2</sup>** con **calle 2 sur**.

10.- Que de la **Supermanzana 005, Manzana 888, Región 012, Lote 004 y Manzana 894, región 012, Supermanzana 005, Lotes 001 y 002**, del Municipio de Tulum, y propiedad de la **Persona moral LIMAS TULUM BY LAMBDA S.A DE C.V.**, la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable realizó un estudio técnico y resulto con un análisis favorable, lo cual se anexa la propuesta de la modificación de Uso de Suelo autorizado.

11.- Que a su vez la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, confirma la factibilidad de cambio de uso de suelo la **Supermanzana 005, Manzana 888, Región 012, Lote 004**, 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



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



materia, para la actualización de uso de suelo del predio en comento siendo esta de **TURISMO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (TRI1B)** a **UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA ALTA (H3\*)**, 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.

**12.-** Que a su vez la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable confirma la factibilidad de cambio de uso de suelo e incremento para su densidad de la **Manzana 894, Región 012, Supermanzana 005, Lotes 001 y 002** 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, para la actualización de uso de suelo del predio en comento siendo esta de **TURISTICO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (TRI1B)** a **UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA ALTA (H3\*)**, 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 el 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 H3\***, con **37 viviendas por hectáreas**, para la **Supermanzana 005, Manzana 888, Región 012, Lote 004**, propiedad de la persona moral



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



denominada **LIMAS TULUM BY LAMBDA S.A DE C.V.** Una superficie de **11,785.51m2 (once mil setecientos ochenta y cinco puntos cincuenta y uno metros cuadrados)** con domicilio en **25 avenida sur, entre calle 4 sur, colindante con lote 003 y 005** 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 H3\*, con **37 viviendas por hectáreas**, para la **Supermanzana 005, Manzana 894, Región 012, Lotes 001 y 002**, propiedad de la persona moral denominada **LIMAS TULUM BY LAMBDA S.A DE C.V.** que cuentan con una superficie de **23,108.60 m2 (veintitrés mil ciento ocho punto sesenta metros cuadrados)** con domicilio **ubicado en calle 2 sur entre 25 avenida sur y calle 4 sur, colindante con lote 003**, 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.

**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 acuerdan mandan y firman los integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, "**CÚMPLASE**".-----

**El Presidente Municipal dice:** se somete a consideración, si alguno de los integrantes de cabildo quiere realizar alguna observación o comentario en este punto del Orden del Día. -----

Al no haber intervenciones, **el Presidente Municipal dice:** Procedemos a la votación económica, para el efecto de decidir si se aprueba el Acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de diversos predios que tienen con pleno dominio y posesión la persona moral denominada, **LIMAS TULUM BY LAMBDA S.A DE**

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

Handwritten signature in blue ink on the left margin.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



C.V., quienes estén por la afirmativa, sírvase expresarlo levantando la mano en señal de aprobación. -----

**El Secretario General dice:** Ciudadano presidente, informo a Usted que la totalidad de los munícipes presentes expresaron su afirmativa. -----

**El Presidente Municipal dice:** Queda Aprobado. Ciudadano secretario, sírvase continuar con el siguiente punto del Orden del Día. -----

**El Secretario General dice:** Ciudadano Presidente, continuando con el quinto punto del Orden del Día corresponde a la Lectura y en su caso aprobación del acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de diversos predios que tienen con pleno dominio y posesión la persona moral denominada, **AXKABA S.A DE C.V.** --

**El Presidente Municipal dice:** Ciudadano Secretario, sírvase dar lectura al siguiente punto de acuerdo. -----

**Se transcribe el acuerdo:** -----

**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, INMOBILARIA 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**



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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 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



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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 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.



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (treinta y tres mil doscientos quince punto quinientos noventa y siete metros cuadrados), y que se describe con los siguientes linderos: 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, (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 m<sup>2</sup> (diecisiete mil trescientos 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,



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



902012007927004, 902012007927005, mismo que cuenta con una superficie de 27,372.806 m<sup>2</sup> (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, 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:

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several others on the right and bottom of the page.]*



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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 m<sup>2</sup>** (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 **INMOBILIARIA AXKABA, S.A. DE C.V.** Una superficie de **33, 215.597 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (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



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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.

**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 acuerdan mandan y firman los integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, **“CÚMPLASE”**.

**El Presidente Municipal dice:** se somete a consideración, si alguno de los integrantes de cabildo quiere realizar alguna observación o comentario en este punto del Orden del Día.

Al no haber intervenciones, **el Presidente Municipal dice:** Procedemos a la votación económica, para el efecto de decidir si se aprueba el acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de diversos predios que tienen con pleno dominio y posesión la persona moral denominada, AXKABA S.A DE C.V. Quienes estén por la afirmativa, sírvase expresarlo levantando la mano en señal de aprobación.

**El Secretario General dice:** Ciudadano presidente, informo a Usted que la totalidad de los munícipes presentes expresaron su afirmativa.

**El Presidente Municipal dice:** Queda Aprobado. Ciudadano secretario, sírvase continuar con el siguiente punto del Orden del Día.



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



El Secretario General dice: Ciudadano Presidente, continuando con el sexto punto del Orden del Día corresponde a la Lectura y en su caso aprobación, del acuerdo mediante el cual se aprueba el cambio de uso de suelo y la densificación para el aprovechamiento óptimo de diversos predios en el Municipio de Tulum Quintana Roo;

El Presidente Municipal dice: Ciudadano Secretario, sírvase dar lectura al siguiente punto de acuerdo. -----  
-----

Se transcribe el acuerdo: -----  
-----

**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y LA DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DE DIVERSOS PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE TULUM QUINTANA ROO.**

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**

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.

Handwritten signature in blue ink on the left margin.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



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 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



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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 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. **MARIANO BORGES**, en su carácter de representante legal la persona moral denominada **BRICKBOR , S.A. DE C.V.** ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 026, Región 002, Supermanzana 001, Lote 001** con **Clave Catastral 902002001026001**, de la localidad y del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

9.- Que la persona moral denominada **BRICKBOR, S.A. DE C.V.** Es propietaria en pleno dominio y posesión de **la Supermanzana 001, Manzana 026, Región 002, Lote 001**, ubicado en la vialidad en proyecto colindante con **lote 003 y lote 001-2**, colindante con **lote 001-1** de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral: 902002001026001**, mismo que cuenta con una superficie de **3,250.277 m<sup>2</sup> (tres mil doscientos cincuenta punto doscientos setenta y siete metros cuadrados)** y que se describe con los siguientes colindantes: al norte con vialidad en proyecto, al sur con vialidad en proyecto, al este con manzana 026 lote 001-2 (vialidad en proyecto) y al oeste con manzana 026, lote 003.

10.- Que el C. **DACAK MARTINEZ BADER**, en su carácter de propietaria en pleno dominio y posesión de **Supermanzana 000, Manzana 218, Región 015, Lote 001**, avenida kukulcan entre calle 31 poniente, con calle 2 sur y calle 29 poniente de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral: 902015000218001**, mismo que cuenta con una superficie de **10,000.00 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados)**, y que se describe con los siguientes linderos al norte con calle 29, poniente al sur con calle 31, poniente al este con avenida kukulcan y al oeste con calle 2 sur.

11.- Que el C. **GERARDO JAVIER MONTEMAYOR TREVIÑO**, en su carácter de representante legal la persona moral denominada **AINLEY 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 óptimos de los predios** 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 894, Región 012, Supermanzana 005, Lotes 005, 006, 007** con los respectivos **Clave Catastral 902012005894005, 902012005894006, 902012005894007**, todos del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

12.- Que la persona moral denominada **AINLEY S.A. DE C.V.** Es propietaria en pleno dominio y posesión de la siguiente manzana y sus lotes:



a) **Manzana 894, Región 012, Supermanzana 005, Lote 005,006,007 y cuenta con una superficie total de 30 , 671.75 m2.**

- **Lote 005**, calle 2 sur , colindante con el lote 006 entre calle 4 sur, colindante con lote 004 en la localidad de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral 902012005894005**, mismo que cuenta con una superficie de **11,631.92 m2 (once mil seiscientos treinta y uno, punto noventa y dos metros cuadrados)**, y que se describe con los siguientes linderos y medidas: al este con 148.11 metros cuadrados colindante con lote 006, al sur en 78.57 metros cuadrados con calle 4 sur, al oeste en 148.11 metros cuadrados con colindancia del lote 4, al norte en 78.57 metros cuadrados con calle 2 sur.
- **Lote 006**, calle 2 sur , colindante con el lote 007, entre calle 4 sur, colindante con lote 004 en la localidad de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral 902012005894006**, mismo que cuenta con una superficie de **11,598.49 m2 (once mil quinientos noventa y ocho, punto cuarenta y nueve metros cuadrados)**, y que se describe con los siguientes linderos y medidas: al este con 148.13 metros cuadrados con colindancia del lote 007, al sur en 78.12 metros cuadrados con calle 4 sur, al oeste en 148.11 metros cuadrados con colindancia del lote 5, al norte en 78.57 metros cuadrados con calle 2 sur.
- **Lote 007**, calle 2 sur, con Ave. 20 sur, con calle 4 sur, colindante con lote 006 en la localidad de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; con **Clave Catastral 902012005894005**, mismo que cuenta con una superficie de **7.441.34 m2 (siete mil cuatrocientos cuarenta y uno, punto treinta y cuatro metros cuadrados)**, y que se describe con los siguientes linderos y medidas: al este con 148.11 metros cuadrados con Ave. 20 sur, al sur en 50.49 metros cuadrados con calle 4 sur, al oeste en 148.13 metros cuadrados con colindancia del lote 6, al norte en 50.04 metros cuadrados con calle 2 sur.

13.- Que el **C. ALBERTO PONCE GUTIERREZ**, Es propietaria en pleno dominio y posesión de la siguiente manzana y sus lotes:

- a) En la región 011, supermanzana 004, manzana 834, **lote 003** ubicación en calle 15 avenida norte colindante con lote 002, 004 y 001; **lote 005** ubicación en calle 15 avenida norte colindante con lote 004, 006 y 012; **lote 007** ubicación en 15 avenida norte colindante con lote 006, 008 y 011; **lote 009** ubicación en 15 avenida norte esquina con calle 8 norte, colindante con lote 008 y 010; **lote 010** ubicación en 20 avenida norte esquina con calle 8 norte, colindante con lote 011, 008 y 009; **lote 012** ubicación en 20 avenida norte, colindante con lote 001, 011, 004, 005 y 006, en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con claves catastrales



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



902011004834003, 902011004834005, 902011004834007, 902011004834009,  
902011004834010 y 902011004834012 respectivamente.

- b) Región 011, supermanzana 004, manzana 834, **lote 001** ubicación en 20 avenida norte esquina con calle 10 norte, colindante con lote 012, 002, 003 y 004; **lote 002** ubicación en 15 avenida norte esquina con calle 10 norte, colindante con lote 001 y 003; **lote 004** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 003, 005, 001 y 012; **lote 006** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 005, 007, 011 y 012; **lote 008** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 007, 009, 010 y 011; **lote 011** ubicación en 20 avenida norte, colindante con lote 010, 012, 006, 007 y 008, en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con claves catastrales **902011004834001, 902011004834002, 902011004834004, 902011004834006, 902011004834008, 902011004834011** respectivamente.
- c) Region 011, supermanzana 004, manzana 824, **lote 006** ubicación en 10 avenida norte bis, colindante con lote 007, 013, 003, 004 y 005; **lote 011** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 010, 012 y calle hakaj; **lote 013** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 001, 002, 003, 006, 007 y 012, en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con claves catastrales **902011004824006, 902011004824011, 902011004824013**.

El propietario ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable **el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimos de los predios** 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 para los inmuebles descritos anteriormente, todos ubicados en el Municipio de Tulum, Quintana Roo

**14.-** Que la persona moral denominada **ELEMENTOS DE TULUM, S.A. DE C.V.** Es propietaria en pleno dominio y posesión de los siguiente inmuebles ubicados en la Región 10, manzana 781, **lotes 001, y 002**; y Región 10, manzana 782, **lote 001**, en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo. Dicha persona moral ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable **el cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimos de los predios** 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 para los inmuebles descritos anteriormente, todos ubicados en el Municipio de Tulum, Quintana Roo.

**15.-** Que el C. **ELIAS ANTONIO ATALA SUCAR**, en su carácter de representante legal las personas morales denominada **GAIA RESIDENTES S. DE R.L. DE C.V. Y HAWAT S. DE R.L. DE C.V.** ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para **la DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que fundamenta el impacto urbano y vial de la zona en específico, para el estudio, valoración y dictamen técnico de la suficiencia



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



de los elementos que sustenta el estudio en su caso de los los predios, en la región 012, manzana 907, **lotes 006, 007, 008** de la localidad y del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

16.- Que el C. **ANTONIO BURWELL VALES**, Es propietario en pleno dominio y posesión del inmueble ubicado en región 12, supermanzana 006, manzana 897, **lote 001** ubicado en la localidad Tulum, Municipio del mismo nombre en el Estado Quintana Roo, mismo que ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 del predio.

17.- Que el C. **MARIO ARTURO ROMERO SOSA**, en su carácter de representante legal la persona moral denominada **ASCAB ADMINISTRADORA DE PROYECTOS S.A. DE C.V., Y COPROPIETARIOS**. ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 del predio ubicado en la región 08, manzana 690, **lote 003** de la localidad y del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

18.- Que el C. **JUAN MANUEL MERCADER RODRIGUEZ**, en su carácter de representante legal la persona moral denominada **PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DEL CARIBE S.A. DE C.V.** ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 del predio ubicado en la supermanzana 001, manzana 011, **lote 001**, de la reserva territorial del IPAE, polígono III de la localidad y del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

19.- Que los Ciudadanos **RICARDO ALBERTO GUTIERREZ CERVERA, ANTONIO BURWELL VALES, y JUAN CARLOS MIER Y TERAN GUTIERREZ**, son propietarios en pleno dominio y posesión del inmueble ubicado en región 12, supermanzana 006, manzana 902, **lotes 001, 002, 006, y 007** ubicado en la localidad Tulum, Municipio del mismo nombre en el Estado Quintana Roo, mismo que ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 del predio

20.- Que el C. **RICARDO SOSA MARTÍNEZ**, en su carácter de representante legal la persona moral denominada **PROYECTOS PENINSULARES LUUM S.A. DE C.V.** ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



territorial sobre un predio privado, en el que 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 los predios ubicados en la región 012, manzana 914, **lotes 003, 004, 010** de la localidad y del Municipio de Tulum, Quintana Roo

21.- Que el C. **ELIAS ANTONIO ATALA SUCAR**, en su carácter de representante legal las personas morales denominadas **KUMARU LIVING S. DE R.L. DE C.V. Y GAIA RESIDENTES S. DE R.L. DE C.V.** ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 los predios, en la región 012, supermanzana 008, manzana 935, **lotes 003, 007, 008** de la localidad y Municipio de Tulum, Quintana Roo.

22.- Que los Ciudadanos **RICARDO ALBERTO GUTIERREZ CERVERA; ANTONIO BURWELL VALES**; así como la persona moral **POGA E HIJOS, S.A. DE C.V.** han solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 los predios ubicados en la región 12, supermanzana 006, manzana 895, **lotes 001, 002, Y 003** de su propiedad en la localidad y Municipio de Tulum, Quintana Roo.

23.- Que los Ciudadanos **ERNESTO ARRAÑAGA PATRON Y MARIA EUGENIA PATRON ARISTI**, son propietarios en pleno dominio y posesión del inmueble ubicado en región 10, manzana 751, **lotes 003, y 004**; así como manzana 762, **lote 001** ubicado en la localidad Tulum, Municipio del mismo nombre en el Estado Quintana Roo, mismo que ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 del predio.

24.- Que la persona moral denominada **INMOBILIARIA MPCV S. DE R.L. DE C.V.** Es propietaria en pleno dominio y posesión de los inmuebles ubicados en región 12, supermanzana 005, manzana 918, **lotes 004**; manzana 926, **lotes 005, 006, 007, y 008**; y manzana 927, **lotes 006, 007, 008, y 009**, ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable el **cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimos de los predios** 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 para los inmuebles descritos anteriormente, todos ubicados en el Municipio de Tulum, Quintana Roo

25.- Que la C. **MARIA GUADALUPE MOLINA CASARES**, es propietaria en pleno dominio y posesión del inmueble ubicado en región 012, manzana 907, **lote 005** ubicado en la localidad



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



Tulum, Municipio del mismo nombre en el Estado Quintana Roo, mismo que ha solicitado a la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable para la **DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DEL PREDIO** a través de un estudio de impacto territorial sobre un predio privado, en el que 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 sustentan el estudio en su caso del predio.

**26.- Que de la Supermanzana 005, Manzana 894, Región 012, Lotes 005,006 y 007 del Municipio de Tulum,, cuyas medidas han sido descritas anteriormente y es propietario la persona moral denominada AINLEY S.A. DE C.V. así mismo la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable realizó un estudio técnico y resulto con un análisis favorable, lo cual se anexa la propuesta de cambio de uso de suelo para el aprovechamiento óptimo de los predios Autorizado.**

**27.-** Que a su vez la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, confirma la factibilidad de densificación para el aprovechamiento óptimo del predio e incremento para su densidad de la **Supermanzana 001, Manzana 026, Región 002, Lote 001 y Manzana 026**, 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, incrementar su densidad a **180 viviendas** y podrá realizar la actualización de uso de suelo del predio en comento siendo esta de **PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA (MS/MB) a PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA, DENSIDAD ALTA (MS/MB)**, 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.

**28.-** Que a su vez la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable confirma la factibilidad de cambio de uso de suelo y densificación para el aprovechamiento óptimo del predio e incremento para su densidad de la **Supermanzana 000, Manzana 218, Región 015, Lote 001**, 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, incrementar su densidad a **90 viviendas** y podrá realizar la actualización de uso de suelo del predio en comento siendo esta de uso de suelo **UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR (H2) Y PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA (MS/MB) a PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA DENSIDAD ALTA (MS/MB)**, 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.

**29.-** 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 005, Manzana 894, Región 012, Lotes 005,006 y 007**, lo que significaría que



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



dicha empresa podrá realizar, de ser aprobado por este H. Ayuntamiento y cumpliendo con las disposiciones establecidas en la Ley que regulan la materia, misma que podrá realizar la actualización del uso de suelo del predio en comento, teniendo un uso de **TURISMO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (TRI1B) a UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA ALTA (H3\*) Y PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA DENSIDAD ALTA (MS/MB)** 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.

**30.-** 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 región 011, supermanzana 004, manzana 834, **lote 003** ubicación en calle 15 avenida norte colindante con lote 002, 004 y 001; **lote 005** ubicación en calle 15 avenida norte colindante con lote 004, 006 y 012; **lote 007** ubicación en 15 avenida norte colindante con lote 006, 008 y 011; **lote 009** ubicación en 15 avenida norte esquina con calle 8 norte, colindante con lote 008 y 010; **lote 010** ubicación en 20 avenida norte esquina con calle 8 norte, colindante con lote 011, 008 y 009; **lote 012** ubicación en 20 avenida norte, colindante con lote 001, 011, 004, 005 y 006, en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con claves catastrales **902011004834003, 902011004834005, 902011004834007, 902011004834009, 902011004834010 y 902011004834012**, 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, misma que podrá realizar la actualización del uso de suelo del predio en comento, teniendo un uso de **UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR, DENSIDAD ALTA (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

**31.-** 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 Región 011, supermanzana 004, manzana 834, **lote 001** ubicación en 20 avenida norte esquina con calle 10 norte, colindante con lote 012, 002, 003 y 004; **lote 002** ubicación en 15 avenida norte esquina con calle 10 norte, colindante con lote 001 y 003; **lote 004** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 003, 005, 001 y 012; **lote 006** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 005, 007, 011 y 012; **lote 008** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 007, 009, 010 y 011; **lote 011** ubicación en 20 avenida norte, colindante con lote 010, 012, 006, 007 y 008, en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con claves catastrales **902011004834001, 902011004834002, 902011004834004, 902011004834006, 902011004834008, 902011004834011**, 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, misma que podrá realizar la actualización del uso de suelo del predio en comento, teniendo un uso de **UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4)** y se realizaría el cambio para mejorar el aprovechamiento para futuros proyectos al encontrarse en zonas de usos habitacionales,



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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

32.- 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 Region 011, supermanzana 004, manzana 824, **lote 006** ubicación en 10 avenida norte bis, colindate con lote 007, 013, 003, 004 y 005; **lote 011** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 010, 012 y calle hakaj; **lote 013** ubicación en 15 avenida norte, colindante con lote 001, 002, 003, 006, 007 y 012, en la localidad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con claves catastrales **902011004824006**, **902011004824011**, **902011004824013**, 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, misma que podrá realizar la actualización del uso de suelo del predio en comento, teniendo un uso de **UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (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

33.- 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.

34.- 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.

35.- 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 la modificación definitiva de la densificación para el aprovechamiento óptimo del predio en incremento de densidad y cambio de uso de suelo del presente acuerdo en los siguientes términos:



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



*[Firma]*

1.- Se asigna un **uso de suelo de MS/MB**, con una **densidad a 90 viviendas**, para la **Manzana 218, Supermanzana 000, Región 015, Lotes 001**, propiedad de la persona FISICA denominada **DACAK MARTINEZ BADER**. Una superficie de **10,000.00 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados)**, con domicilio en **Supermanzana 000, Manzana 218, Región 015, Lote 001**, avenida kukulcan entre calle 29 poniente y calle 31 poniente, con calle 2 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 MS/MB**, con una **densidad a 180 viviendas**, para la **Manzana 026, Supermanzana 001, Región 002, Lotes 001**, propiedad de la persona moral denominada **BRICKBOR S.A DE C.V.** Una superficie de **3,250.277 m<sup>2</sup> (tres mil doscientos cincuenta puntos doscientos setenta y siete metros cuadrados)** con domicilio **Supermanzana 001, Manzana 026, Región 002, Lote 001**, ubicado en la vialidad en proyecto colindante con **lote 003 y lote 001-2**, colindante con **lote 001-1** 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 H3\***, con **37 viviendas por hectáreas**, para la **Manzana 894, Supermanzana 005, Región 012, Lote 005**, propiedad de la persona moral denominada **AINLEY S.A. DE C.V.** Una superficie de **11,631.92 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos treinta y uno, punto noventa y dos metros cuadrados)**, con domicilio en calle 2 sur, colindante con el lote 006 entre calle 4 sur, colindante con lote 004 en la localidad 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 MS/MB**, con **38 viviendas por hectáreas**, para la **Manzana 894, Supermanzana 005, Región 012, Lotes 006 Y 007**, propiedad de la persona moral denominada **AINLEY S.A. DE C.V.** Una totalidad de superficie de ambos lotes, **19,039.83 m<sup>2</sup> (diecinueve mil treinta y nueve, puntos ochenta y tres metros cuadrados)**, calle 2 sur, con Ave. 20 sur, con calle 4 sur, colindante con lote 004 en la localidad 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 UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR, DENSIDAD ALTA (H4)**, con **60 viviendas por hectáreas**, para los **Lotes lote 003 , lote 5, lote 007 , lote 009** con una superficie global de 65,188.01 m<sup>2</sup>, **lote 010** con una superficie de 32,599.67 m<sup>2</sup>, y **lote 012** con una superficie de 32,599.67 m<sup>2</sup> ubicados en la región 011, supermanzana 004, manzana 834., propiedad del **C. ALBERTO PONCE GUTIERREZ, , CALLE 15 AVENIDA NORTE**, con **CALLE 8 NORTE**, con **20 AVENIDA NORTE**, en la localidad 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 UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR, DENSIDAD ALTA (H4)**, con **60 viviendas por hectáreas**, para los **Lotes 001 y 011** con una superficie de 65,199.34 m<sup>2</sup>, **lotes 002 , 004 ,006 y 008** con una superficie de 65,185.55 m<sup>2</sup>, ubicados en la región 011, supermanzana 004, manzana 834, propiedad del **C. ALBERTO PONCE GUTIERREZ**



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



ubicados en la localidad de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

7.- Se asigna un **uso de suelo de UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR, DENSIDAD ALTA (H4)**, con **60 viviendas por hectáreas**, para los **Lotes 006** con una superficie de 12,820.59 m2.; **lote 011 y lote 013** con una superficie de 46,828.58 m2 ubicados en En la Region 011, supermanzana 004, manzana 824., propiedad del **C. ALBERTO PONCE GUTIERREZ**, ubicados en la localidad de este Municipio de Tulum, Quintana Roo; conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

8.- A los inmuebles que se refieren los **Considerandos 14 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 y 25**, Se asigna un **uso de suelo de UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR, DENSIDAD ALTA (H4)**, con **60 viviendas por hectáreas**, conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano.

9.- por lo que respecta al inmueble descrito en el **considerando 15**, Se asigna un **Habitacional Densidad Media Alta (H3\*) 37 viviendas por hectárea, 148 habitantes por hectárea**; contando con una **zona de usos mixtos (MS/MB) 38 viviendas por hectárea, 150 habitantes por hectárea**, conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano

10.- por lo que respecta al inmueble descrito en el **considerando 16**, Se asigna un **USO COMERCIAL MIXTO (MS/MB)**, con **densidad de 38 viviendas por hectáreas, 150 habitantes por hectárea**, conservando las demás normas generales y restricciones de edificación establecidas en el programa parcial de desarrollo urbano

11.- por lo que respecta al inmueble descrito en el **considerando 21**, Se asigna un **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA BAJA (H2\*)**, con **densidad de 16 viviendas por hectáreas, 65 habitantes por hectárea**, 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.

**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



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



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. -----

**El Presidente Municipal dice:** Se somete a consideración, si alguno de los integrantes de cabildo quiere realizar alguna observación o comentario en este punto del Orden del Día. -----

Al no haber intervenciones, **el presidente Municipal dice:** Procedemos a la votación económica, para el efecto de decidir si se aprueba "ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y LA DENSIFICACION PARA EL APROVECHAMIENTO OPTIMO DE DIVERSOS PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE TULUM QUINTANA ROO. quienes estén por la afirmativa, sírvase expresarlo levantando la mano en señal de aprobación. -----

**El secretario general dice:** Ciudadano presidente, informo a Usted que la totalidad de los munícipes presentes expresaron su afirmativa. -----

**El Presidente Municipal dice:** Queda Aprobado. Ciudadano secretario, sírvase continuar con el siguiente punto del Orden del Día. -----

**El Secretario dice:** presidente le informo a usted que a este punto del orden del día corresponde la **CLAUSURA DE LA SESIÓN.** -----

**El Presidente dice:** toda vez que se han agotado los puntos del orden del día, procedemos a la clausura de la sesión. **y continúa diciendo:** solicito siendo las veinte horas con veinte minutos del día veintiuno del mes de septiembre del año dos mil veintidós, declaro formalmente clausurados la Décima Sexta sesión extraordinaria del honorable ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo. -----

Levantándose la presente acta de conformidad con lo dictado en el artículo 61 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo. -----



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



**C. Marciano Dzul 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.

**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.

**C. Jorge Alberto Portilla Mánica.**

Secretario General del Honorable Ayuntamiento  
del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

Las presentes firmas corresponden al Acta de la Decima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, de fecha 21 de septiembre de 2022.