

TULUM

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DR/0235/2023

TULUM, QUINTANA ROO A 27 DE ENERO DE 2023

ASUNTO: OFICIO DE NEGATIVA

Nº. DE EXP.: MT/DGDTUS/DAU/0050/2023

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO. PRESENTE.

En atención a su escrito recibido con fecha 08 de junio del presente año, en el cual solicita la anuencia de subdivisión del [redacted] el cual se encuentra ubicado en el predio denominado [redacted] en el municipio de Tulum, estado de Quintana Roo identificado plenamente con la clave catastral: [redacted] se le informa lo siguiente:

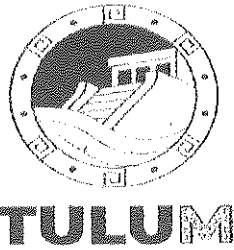
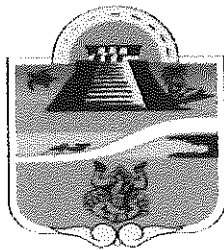
Una vez realizada la revisión, el análisis y valuación de los documentos que integran su proyecto, motivo de su solicitud, el suscrito, titular de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento de Tulum, Estado de Quintana Roo, en uso de las facultades que se le confieren en el artículos 13 fracción XIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; artículo 6 fracción II de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; artículo 42 fracción XV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tulum Quintana Roo; Artículo 10 fracción XV, fracción XVIII, Artículo 31 fracción IV del Reglamento Interior de la Dirección General de desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum Quintana Roo, a través de la Dirección de Acciones Urbanísticas concluye en sentido NEGATIVO en otorgarle la AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN por los motivos que a continuación se expresan y fundamentan:

- I. En el presente caso el predio original por consiguiente los predios resultantes de la subdivisión no se encuentran dentro de los límites de los polígonos que aplican al Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Tulum, publicado en el periódico oficial el día 9 de Abril del 2008 el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Corredor Cancún-Tulum (POET) Publicado en el Periódico Oficial el día 16 de Noviembre del 2001, ni algún ordenamiento vigente para el territorio municipal, en este sentido los instrumentos jurídicos estipulan que queda prohibido realizar obras de acciones urbanísticas que incumplan los usos y destinos establecidos en los programas de planeación urbana. De igual forma cabe hacer mención que la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, publicada en el diario oficial de la federación el 25 de Febrero de 2009 en el artículo 7, fracción XL estipula lo siguiente: "Es terreno forestal el que está cubierto por vegetación forestal" contradictorio a lo estipulado en los ordenamientos legales antes mencionados por lo que todas las acciones urbanísticas deberán ajustarse a lo dispuesto en las leyes aplicables y en los programas de ordenamiento territorial, ecológico y desarrollo urbano municipales.
- II. Además, el predio en el que pretende subdividir proviene de una subdivisión anterior, lo que representa desarrollar el proyecto en contravención a la hipótesis que plantea el artículo 46 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, puesto que se trata de una subdivisión mayor a doce lotes; en este sentido, en artículo de análisis plantea en su último párrafo que todo nuevo desarrollo tendrán las mismas obligaciones a que hace referencia en los términos del mismo, que a continuación cito:

VERSION PUBLICA

ACUSE





DEPENDENCIA: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DR/0235/2023

TULUM, QUINTANA ROO A 27 DE ENERO DE 2023

“Artículo 46. Todo nuevo desarrollo deberá transmitir las áreas de cesión para destinos que permitan generar o alojar las áreas verdes, equipamientos, infraestructuras y oficinas públicas, necesarios para la adecuada y sana convivencia en los mismos. Los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio serán a costa del promovente”.

Entonces se puede encontrar que el artículo antes puntualizado, contempla la obligación de los nuevos desarrollos de subdivisión que sean de más de 12 (doce) lotes resultantes transmitan el porcentaje mínimo de la superficie que le corresponde a las Áreas de Cesión para Destinos. En su proyecto, los planos y documentos que conforman el expediente integral y presentado por usted infringen el citado extracto de la Ley, es decir, el **proyecto no designa el porcentaje mínimo de superficie para alojar las Áreas de Cesión** en los términos y condiciones que se exigen, en consecuencia, en el ordenamiento jurídico antes mencionado se estipula que, “**No se permitirá subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, que pretendan evitar la aplicación de lo dispuesto en éste párrafo**”.

III. **Las áreas destinadas a vialidades y andadores no cumplen con las características y secciones mínimas**, así como su trazo sobre el terreno no guarda la distancia entre vialidades del mismo tipo, así como los ángulos de intersección entre sí y con las vialidades existentes con las que se vinculen; notando así el incumplimiento de los ordenamientos legales.

No omito manifestar que quienes incurran en infracciones y no respeten la transmisión de las áreas de cesión para destinos en los términos de la Ley, de Contaminamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, se les aplicará la sanción correspondiente, sin perjuicio de ceder la parte faltante al Municipio

Por lo anterior expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación para en este caso y para esta acción urbanística, se determina **IMPROCEDENTE** el proyecto de subdivisión en los términos planteados, exhortando a que se respeten las políticas, los usos del suelo y los criterios ecológicos de los programas de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano.

Cabe hacer mención que cualquier autorización otorgada en contravención a la presente, será nula en pleno derecho.

Sin más por el momento me despido enviándole un cordial saludo.

ATENTAMENTE



DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS TULUM QUINTANA ROO 2021-2024

ARQ. JORGE ARMANDO MUÑIZ TOVAR

TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

C.C.P. ARCHIVO LBMM /jamt

