



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA DEJAR SIN EFECTOS EL ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM; CORRESPONDIENTE AL ACTA DE LA TRIGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

El Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126 y 127 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 2º, 3º, 65, 66, fracción I, inciso d), 89, 90, fracciones I y VI de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, fracciones II y III, 11, fracción I, 19, fracción III, 40 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 9, 10, fracción III, 13, fracción I, 31, fracción IV, 53, 56, 58, 62, 63, 64, 65, 66, 68 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; 1º, 3º, 42, fracciones II y XIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tulum, Quintana Roo; y

Considerando

- I. Que el primer párrafo del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece 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 artículo constituye a los municipios con personalidad jurídica, y facultades para manejar su patrimonio conforme a la ley.
- II. Que el artículo 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece en su primer párrafo, que el municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; dispone asimismo que es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que señala la propia Constitución, 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 propia Constitución de nuestro Estado Quintana Roo, y las leyes que conforme a ellas se expidan; la disposición es



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



coincidente con lo previsto en el artículo 2° de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

- III. Que la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, en su artículo 3° establece que el gobierno de cada Municipio estará a cargo del Ayuntamiento, siendo este último 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. La propia disposición, establece que las autoridades municipales tienen competencia plena y exclusiva sobre su territorio, población y organización política-administrativa.
- IV. Que el artículo 65 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, dispone que corresponde a los Ayuntamientos, el ejercicio de las facultades y la atención de las obligaciones que sean necesarias para conseguir el cabal cumplimiento de las atribuciones que les confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado y las leyes que de ellas emanen.
- V. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano prevé como facultad de los municipios, formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
- VI. Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, en el artículo 13, fracción I establece que corresponde a los Municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales.
- VIII. Que, en la Trigésima Segunda Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, de fecha 19 de septiembre de 2024, se aprobó el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum, el cual fue publicado el 20 de septiembre del mismo año en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo. En cuyo Acuerdo Tercero se contempló que la entrada en vigor sería a los 180 días naturales siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo.



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



- IX. Que, en la Décima Primera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, de fecha 11 de marzo de 2025, se aprobó el Acuerdo mediante el cual se aprueba ampliar el plazo de entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum. Conforme a lo anterior, el instrumento de ordenamiento urbano municipal tendría vigencia a partir de 16 de septiembre de 2025.
- X. Que a partir de la publicación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2024 y no obstante que aún no surte efectos, se han presentado diversas impugnaciones en contra de su proceso de creación, sin que a la fecha se tenga resoluciones firmes. La entrada en vigor del instrumento de planeación podría derivar en un gran número de juicios de nulidad y amparos, lo que ocasionaría pérdida de legitimidad del proceso.
- XI. Que la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió sentencia en la controversia constitucional 68/2021 promovida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en contra del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano Sustentable de Tulum publicado en 2021, el cual conforme a la legislación entonces vigente comprendía regulaciones de planeación tanto urbana como de ordenamiento ecológico local. En cumplimiento a la sentencia, el municipio de Tulum en octubre de 2024, inicio el contacto y gestiones con dicha dependencia con el objeto de coordinarse y determinar los criterios, lineamientos y estrategias que serán aplicables a las 8 unidades de gestión territorial sustentable (UGTS) que fueron invalidas dentro del instrumento.
- XII. Que para dar un cabal cumplimiento a lo ordenado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resulta indispensable que los criterios, lineamientos y estrategias de las 8 UGTS invalidadas sean analizados y determinados según corresponda en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local o en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum de acuerdo a su regulación.
- XIII. Que con relación al cumplimiento de la Controversia Constitucional y precedido de diversas reuniones técnicas como jurídicas, la Coordinación de lo Contencioso Administrativo y Judicial de la SEMARNAT, remitió a la Síndico Municipal de Tulum, Quintana Roo el oficio 112/2025 de fecha 26 de agosto de 2025, en el que esa representación planteó los elementos mínimos para el cumplimiento conjunto de la Sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- XIV. Que el proceso de revisión y articulación de los instrumentos de planeación ha contado con el apoyo institucional de dependencias federales como la SEMARNAT y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), en el marco de colaboración técnica orientada a fortalecer las



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



capacidades del municipio y asegurar el cumplimiento de los principios de legalidad sustentable y congruencia normativa establecida en el marco jurídico nacional.

- XV.** Que actualmente en coordinación con la SEMARNAT y otros actores, el Municipio de Tulum se encuentra en etapa de modelo en el proceso de elaboración del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), que proporciona los lineamientos para la conservación y aprovechamiento sustentable del territorio municipal. El ordenamiento ecológico y la planificación urbana son elementos fundamentales para el desarrollo sostenible del municipio, la integración del ámbito ecológico para garantizar un crecimiento que responda tanto a las necesidades urbanísticas, como también respete y potencie el entorno natural. Durante el proceso de elaboración del POEL se ha identificado aspectos que requieren armonización con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum, la falta de atención podría generar contradicciones normativas entre criterios de uso del suelo urbano y aptitud ecológica del territorio. La compatibilidad de los Programas no solo articula los instrumentos, sino que dota de certeza jurídica.
- XVI.** Que la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, mediante oficio SEDETUS/DSDTUS/002908/2025 de fecha 4 de septiembre de 2025, señalo que en el contexto de la actualización y elaboración de los instrumentos de planeación del municipio de Tulum, Quintana Roo, POEL y PDU's y derivado de la concurrencia de funciones y estrecha colaboración y apoyo técnico como parte del proceso de elaboración de los instrumentos de planeación en los territorios, pone a consideración el análisis efectuado ante la inminente entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, considerando que los Programas de Ordenamiento Local y los Programas de Desarrollo Urbano constituyen instrumentos complementarios y vinculantes, resulta fundamental precisar sus alcances; las proyecciones de crecimiento poblacional y demanda de suelo urbano a largo plazo se contemplan en los POEL, los cuales establecen los límites geográficos hasta donde pueden extenderse las áreas urbanizables en el territorio ordenado. Por lo anterior, será necesario considerar esta información y evitar posibles contradicciones o aplicación inconsistente de la normativa, por lo que resulta necesario consolidar el Programa de Desarrollo Urbano para asegurar su correcta aplicación en el territorio municipal, y con ello suspender la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tulum 2024.
- XVII.** Que la Subsecretaría de Gestión y Políticas Ambientales de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente de Quintana Roo, mediante oficio SEMAS/SGPA/0176/2025, en atención a la solicitud de opinión respecto a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



Tulum, manifestó lo siguiente que la LGEEPA en el artículo 15, fracción XI, dispone que debe existir congruencia entre el ordenamiento ecológico del territorio y la planeación del desarrollo urbano y regional, incluyendo los asentamientos humanos; el artículo 20, Bis 5, fracción IV, obliga a las autoridades a hacer compatibles los programas de ordenamiento ecológico con la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, incorporando esas previsiones en los POEL y en los programas de desarrollo urbano. El artículo 23 precisa que los planes de desarrollo urbano y de asentamientos humanos deberán ser congruentes con los programas de ordenamiento ecológico del territorio, lo que reafirma la necesidad de que primero concluya el POEL y, con base en él, se defina la poligonal del nuevo PDU. En consecuencia, se considera indispensable que el proceso de elaboración del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) de Tulum sea concluido, a fin de que con base en sus determinaciones se establezca la poligonal correspondiente del nuevo PDU, garantizando la adecuada planeación territorial, la protección ambiental y el desarrollo sustentable del municipio

XVIII. Que mediante oficio no. V511.DGOTU.DOOTU.357.2025 del Director de Operación de Ordenamiento Territorial y Urbano de la SEDATU en referencia al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum, Quintana Roo aprobado y publicado en septiembre de 2024, derivado de las observaciones planteadas, se reconoce los argumentos planteados, entre otros el desfase normativo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), actualmente en proceso de actualización y las inconsistencias técnicas en cartografía, la incompatibilidad con diversas Normas Oficiales Mexicanas, así como la falta de criterios claros en las zonas de aprovechamiento sustentable. Derivado de lo anterior, esa Secretaría coincide en la necesidad de no limitarse únicamente a revisar el PDUUP 2024 antes de su entrada en vigor, sino avanzar hacia una política de planeación integral que asegure la congruencia entre todos los instrumentos de ordenamiento urbano y ecológico. En este mismo sentido resulta indispensable garantizar un proceso de participación ciudadana amplio e incluyente, que permita escuchar y atender a todos los sectores sociales, al tiempo que se cumpla cabalmente las disposiciones establecidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

XIX. Que si bien la aprobación del programa de desarrollo urbano del centro de población de Tulum, representa un avance en la planificación territorial municipal, el cual contó con el valioso acompañamiento técnico e institucional de los distintos niveles de gobierno, el mismo ha sido objeto de diversas observaciones técnicas y cuestionamientos jurídicos que hacen necesaria su revisión para garantizar su armonización con los nuevos criterios ecológicos y territoriales en construcción. Ello pretende evitar que con su entrada en vigor se incrementen los litigios, lo que podría comprometer la validez de actos administrativos emitidos con base en el mismo. Por todo lo anterior, se somete a consideración



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



de este Ayuntamiento dejar sin efectos el Acuerdo que aprobó el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum, el cual fue publicado el 20 de septiembre del mismo año en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo.

Esta decisión se enmarca en un enfoque preventivo y de mejora continua, que buscará garantizar que los instrumentos de planeación del territorio sean coherentes entre sí, evitando contradicciones normativas o incertidumbres jurídicas en su aplicación y fortaleciendo la gobernanza territorial y la seguridad jurídica en beneficio de la ciudadanía. El proceso de revisión del PDUCP 2024 no implica desechar los avances existentes, sino capitalizar la información generada con el acompañamiento de la SEDATU, en el marco de colaboración institucional para su elaboración. Dichos insumos serán fundamentales para el análisis, rediseño y formulación del nuevo instrumento de planeación urbana que esté alineado con el POEL, garantizando así una estructura ecológica funcional como soporte del modelo territorial.

Toda vez que el instrumento no ha entrado en vigor, por lo que, no genera, ni afecta derechos adquiridos, razón por la cual, se considera que no causa perjuicio alguno, en cambio representa una acción en favor de la protección de los derechos de los ciudadanos, al tiempo que busca evitar prácticas administrativas contrarias.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, emiten el presente:

Acuerdo

PRIMERO. Se aprueba dejar sin efectos el Acuerdo mediante el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum; correspondiente al Acta de la Trigésima Segunda Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, de fecha 19 de septiembre de dos mil veinticuatro.

SEGUNDO. Derivado del acuerdo anterior conservarán su vigencia el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum, 2006-2030, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono Sur del Centro de Población de Tulum los cuales conservarán su vigencia.

TERCERO. Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Territorial, Urbano Sustentable para que desde el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial del



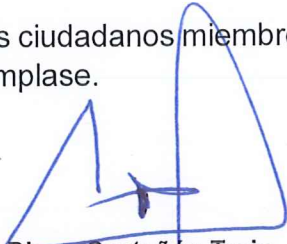
**Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.**



Municipio de Tulum dé inicio a los trabajos para revisar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum y armonizarlo en los aspectos que sea necesario con los demás instrumentos de planeación que se encuentran en proceso de elaboración.

CUARTO. Se ordena la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo.

Así lo mandan, dictan y firman los ciudadanos miembros del Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo. Publíquese y Cúmplase.


C. Diego Castañón Trejo.

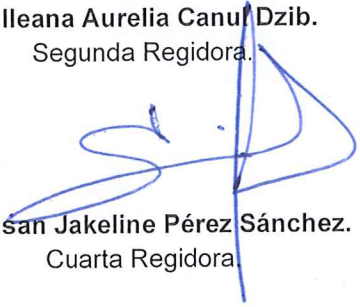
Presidente Municipal del municipio de
Tulum, Quintana Roo.


C. Rifka Renee Queruel Nussbaum.
Síndico Municipal.


C. David Manances Tah Balam.
Primer Regidor.

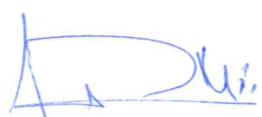
AUSENTE
C. Ileana Aurelia Canul Dzib.
Segunda Regidora.


AUSENTE
C. Eliazar Mas Kinil.
Tercer Regidor.


C. Susan Jakeline Pérez Sánchez.
Cuarta Regidora.


C. Eugenio Barbachano Losa.
Quinto Regidor.


C. Jocelin María Cervera Cruz.
Sexta Regidora.


C. Jorge Alberto Portilla Mánica.
Séptimo Regidor.



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



C. Genny Yasmin Maza Sánchez
Octava Regidora.

C. Edgar Aron Tun Cámara.
Noveno Regidor.

Doy fe.

C. Johnny Monsreal Padilla
Secretario General del Ayuntamiento
del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

Las presentes firmas corresponden al Acuerdo mediante el cual se aprueba dejar sin efectos el acuerdo mediante el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum; Correspondiente al Acta de la Trigésima Segunda Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, de fecha 19 de septiembre de dos mil veinticuatro de la vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, de fecha once del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.