



# PERIÓDICO OFICIAL



DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES OBLIGAN POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIÓDICO

Chetumal, Q. Roo a 16 de Enero de 2020

Tomo I

Número 8 Extraordinario

Novena Época

REGISTRADO COMO ARTÍCULO DE SEGUNDA CLASE EN LA OFICINA LOCAL DE CORREOS

EDICION DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO

## ÍNDICE

DECRETO NÚMERO 199 POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 538 Y SE ADICIONA EL SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 548. TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO..... PÁGINA.-2

DECRETO NÚMERO 339 POR EL QUE LA H. XV LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, APRUEBA LOS INFORMES INDIVIDUALES Y EL INFORME GENERAL EJECUTIVO RELATIVO A LA FISCALIZACIÓN SUPERIOR DE LA CUENTA PÚBLICA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017 Y EMITE LAS CONCLUSIONES RELATIVAS A DICHA FISCALIZACIÓN.....PÁGINA.-5

ACUERDO DE CALIFICACIÓN DE LICENCIA TEMPORAL PARA SEPARARSE DEL CARGO DE REGIDOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE ISLA MUJERES, SOLICITADO POR EL OCTAVO REGIDOR EL CIUDADANO JOSÉ FAUSTINO UICAB ALCOCCER, APROBADO EN LA VIGÉSIMA OCTAVA SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2019.....PÁGINA.-13

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA TRIGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DEL 2019.....PÁGINA.-15

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, APROBADO EN LA VIGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 23 DE OCTUBRE DEL 2019.....PÁGINA.-18

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE DENSIDAD DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTE 002, DE LA MANZANA 751, SUPERMANZANA 000, REGIÓN 10; Y LOTES 1, 2, 3, Y 4 DE LA MANZANA 752, SUPERMANZANA 000, REGIÓN 10; TODOS DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE LA DÉCIMA CUARTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2019.....PÁGINA.-25

TABULADOR DE INGRESOS PROPIOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020 DEL IFEQROO.....PÁGINA.-68



DECRETO NÚMERO: 199

POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 538 Y SE ADICIONA EL SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 548, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.

LA HONORABLE XV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

DECRETA:

Único. Se reforma el artículo 538 y se adiciona el segundo párrafo al artículo 548, todos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, para quedar como siguen:

Artículo 538. El nombre de las personas físicas se conforma con el nombre propio y los apellidos que de común acuerdo determinen los progenitores, ya sean simples o compuestos. Cada progenitor podrá elegir otorgar su primer o segundo apellido.

El orden de los apellidos acordado entre los progenitores, será el mismo que se asentará para todos los hijos o las hijas de la misma filiación.

En caso de no existir acuerdo entre los progenitores, se registrarán los apellidos de los progenitores en el orden en el que determine el progenitor que presente al niño.

Si no se sabe quiénes son los padres, el nombre propio y apellidos serán puestos por quien presente al niño para su registro en términos de la legislación aplicable.

ESTADO DE QUINTANA ROO



DECRETO NÚMERO: 199

POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 538 Y SE ADICIONA EL SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 548, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.

Artículo 548. ...

La sentencia que declare la paternidad o maternidad, deberá ordenar al oficial del Registro Civil la inscripción del nombre del menor, privilegiando el orden de los apellidos que haya sido propuesto por la parte actora desde la demanda o en su caso, el que haya sido determinado de común acuerdo por las partes durante el transcurso del juicio.

TRANSITORIO

Único. El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTITRES DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

DIPUTADO PRESIDENTE:



DIPUTADA SECRETARIA:

PROFR. RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM.

C. EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR.



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

**CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, SABED:**

**EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ME IMPONEN LOS ARTÍCULOS 91 FRACCIÓN II Y 93 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y 11 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, AMBAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PROMULGO EL DECRETO NÚMERO 199 DE LA XV LEGISLATURA, QUE ME HA SIDO REMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO, PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA.**

**DADO EN LA RESIDENCIA OFICIAL DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO**

**EL GOBERNADOR DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, C.P. CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ, RUBRICA; EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, LIC. FRANCISCO XAVIER LÓPEZ MENA, RÚBRICA.**





DECRETO NÚMERO: 339

POR EL QUE LA H. XV LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, APRUEBA LOS INFORMES INDIVIDUALES Y EL INFORME GENERAL EJECUTIVO RELATIVO A LA FISCALIZACIÓN SUPERIOR DE LA CUENTA PÚBLICA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017 Y EMITE LAS CONCLUSIONES RELATIVAS A DICHA FISCALIZACIÓN.

LA HONORABLE XV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

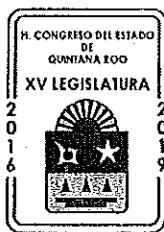
DECRETA:

ÚNICO. La H. XV Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, aprueba los Informes individuales y el Informe General Ejecutivo relativo a la fiscalización superior de la Cuenta Pública para el ejercicio fiscal 2017 y emite las conclusiones relativas a dicha fiscalización, de la siguiente manera:

PRIMERO. Con fundamento en lo dispuesto por la fracción II párrafo primero del artículo 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y los artículos 35, 36, 37 y 38 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, la Auditoría Superior del Estado entregó dentro de los plazos establecidos a la H. XV Legislatura del Estado, a través de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta, 122 Informes Individuales, 1 Informe General Ejecutivo y 2 Informes (Reporte) Semestral del Estado que Guarda la Solventación de Observaciones, correspondientes a la fiscalización Superior de la Cuenta Pública del Ejercicio Fiscal de 2017.

SEGUNDO. La información utilizada para el análisis pormenorizado es la siguiente: 122 Informes Individuales, 1 Informe General Ejecutivo y 2 Informes (Reporte) Semestral del Estado que Guarda la Solventación de Observaciones, correspondientes a la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública correspondiente al Ejercicio Fiscal de 2017.

Estado de  
Quintana Roo  
Periódico Oficial



**TERCERO.** De los 122 informes individuales realizados a través de 201 auditorías a los entes fiscalizados, por parte de la Auditoría Superior del Estado, correspondiente a la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública para el ejercicio fiscal 2017, se fiscalizaron ingresos por una muestra global de \$11,351,903,022.27 (Son: Once Mil Trescientos Cincuenta y Un Millones Novecientos Tres Mil Veintidós Pesos 27/100 M.N) representando un 71% del total de la población objetivo; así como egresos por un total de muestra global de \$9,896,884,850.63 (Son: Nueve Mil Ochocientos Noventa y Seis Millones Ochocientos Ochenta y Cuatro Mil Ochocientos Cincuenta Pesos 63/100 M.N.) que representa un 63% de la población objetivo; así como inversiones físicas por un monto total de muestra auditada de \$240,779,365.40 (Son: Doscientos Cuarenta Millones Setecientos Setenta y Nueve Mil Trescientos Sesenta y Cinco Pesos 40/100 M.N.) lo que representa el 82.31% del universo auditable y el monto total de una muestra global por \$19,435,311,069.84 (Son: Diecinueve Mil Cuatrocientos Treinta y Cinco Millones Trescientos Once Mil Sesenta y Nueve Pesos 84/100 M.N.) de la deuda pública fiscalizable que representó el 86% de la población objetivo, haciendo un total global de muestra auditada por todos los rubros por la cantidad de \$40,924,878,308.14 (Son: Cuarenta Mil Novecientos Veinticuatro Millones Ochocientos Setenta y Ocho Mil Trescientos Ocho Pesos 14/100 M.N.).

**CUARTO.** De los 122 informes individuales realizados a través de 201 auditorías a los 101 entes fiscalizados, por parte de la Auditoría Superior del Estado, correspondiente a la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública para el ejercicio fiscal 2017, se determinaron en la primera entrega de informes individuales 53 recomendaciones; en la segunda entrega 143 recomendaciones y 89 pliegos de observaciones y en la tercera entrega 315 recomendaciones y 211 pliegos de observaciones, haciendo un total de 511 recomendaciones emitidas y 300 pliegos de observaciones a los entes fiscalizables.



Como resultado del resumen de observaciones de los informes semestrales con corte al 30 de abril de 2019, se observa que del total de las recomendaciones emitidas por la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo, de un total de 317 recomendaciones emitidas en materia financiera 104 no han sido atendidas y 213 se encuentran en proceso; de un total de 43 recomendaciones emitidas en materia de inversiones físicas, todas se encuentran en proceso y de un total de 151 recomendaciones en materia de desempeño, han sido atendidas por los entes fiscalizables 20, no atendidas 48 y en proceso de solventar 83. Así también de los pliegos de observaciones, de las 290 emitidas en materia financiera, 73 se encuentran atendidas, 159 no atendidas y 58 en proceso de solventación; así como también de las 10 emitidas en materia de obra pública, todas se encuentran en proceso de solventación.

Las acciones emitidas por la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo se derivan generalmente por las siguientes causas: 1. Falta de documentación comprobatoria y justificativa que evidencie el gasto; 2. Falta de documentación comprobatoria que no reúne requisitos fiscales; 3. Deficiencias en el control y resguardo de bienes muebles; 4. Irregularidades en la contratación de bienes y servicios; 5. Incumplimiento en el ejercicio de los gastos por comprobar; 6. Inadecuada Integración, control y resguardo de expediente; 7. Pagos en exceso en obra pública; 8. Incumplimiento en la normatividad; 9. Bienes muebles no encontrados; 10. Pagos en exceso por personal no encontrado; 11. Cobros indebidos a beneficiarios de programas; 12. Irregularidades en la ministración de viáticos; 13. Deficiencias en la Integración de la documentación comprobatoria; 14. Actualización de deudores diversos con saldos pendientes por comprobar; y 15. Falta de registros contables, entre otros.



QUINTO. De los resultados generales del ejercicio presupuestal de la Administración Central del Gobierno del Estado de Quintana Roo, en su distribución presupuestaria programable y no programable, para el ejercicio fiscal 2017, autorizado por la H. XV Legislatura del Estado se estableció un monto de gasto anual de \$26,416.5 millones de pesos, en equilibrio con el monto y estructura de las estimaciones incluidas en la Ley de Ingresos para ese mismo año; reportándose un gasto devengado de 49,428.5 millones de pesos (que en flujo de efectivo corresponde a \$47,537.4 millones de pesos), que se integra por variaciones en los distintos ramos generales autorizados. Del monto total de recursos autorizados en el Decreto del Presupuesto de Egresos del año 2017, una vez disminuidos los importes destinados al pago de Participaciones a Municipios, el pago del Servicio de la Deuda Pública, los Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores (ADEFAS) se determinó el monto de recursos aplicables a la ejecución de programas denominado Gasto Programable. De las sumas del gasto programable y no programable, autorizado y ejercido del año 2017, se puede observar un nivel de ejercicio superior del gasto programable, en beneficio del logro de los objetivos y eventualmente superar las metas establecidas en el ámbito de las funciones del Gobierno del Estado. El Gasto Programable superó la previsión original en términos del gasto devengado en 14.1 por ciento (4.7 por ciento en flujo de efectivo), con montos equivalentes de \$2,739.1 millones de pesos y \$912.8 millones de pesos; generándose un decremento real de dicha categoría de destino de gasto en los órdenes de -0.7 por ciento en el gasto devengado y -2.5 por ciento, en flujo de efectivo. Por su parte el Gasto No Programable, que incluye las Participaciones a Municipios del Estado, las ADEFAS, el Costo Financiero y Amortización de la Deuda Pública, mostró una variación con base en el gasto devengado, respecto al monto original autorizado de \$20,272.9 millones de pesos, monto que se ubica tanto en las transferencias a Municipios como el Costo Financiero de la Deuda Pública del año 2017. En términos reales, el Gasto No Programable incrementó a una tasa del 281.1 por ciento, influida







principalmente por la variación real de las erogaciones por amortización de la deuda, en comparación con las del año 2016.

**SEXTO.** Derivado de lo dispuesto en el artículo 36 fracción II de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, la Auditoría Superior del Estado identificó situaciones de riesgo que implicarían obstáculos de efectividad y alcance de operación en los entes públicos, consistentes en: a) Afectación al Erario; b) Desfase entre Resultados Esperados y Obtenidos; c) Discrecionalidad en la toma de Decisiones; d) Información Financiera-Contable Incorrecta o Insuficiente; y e) Vulnerabilidad en las Finanzas Públicas.

**SÉPTIMO.** Respecto a la fiscalización de la Deuda Pública Estatal y Municipal fiscalizable, se constató que el Estado de Quintana Roo con obligaciones financieras a largo plazo y los Municipios del Estado con obligaciones financieras a largo y corto plazo, contemplaron el pago de intereses, asimismo, se tomaron las previsiones para el pago de las respectivas amortizaciones en cumplimiento a la deuda pública contratada en apego a las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y a la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), la Ley de Deuda Pública del Estado de Quintana Roo y a la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, con excepción de las observaciones señaladas en los informes individuales de las entidades fiscalizadas.

**OCTAVO.** Basados en los puntos antes expuestos, esta H. XV Legislatura aprueba los informes individuales y el Informe General Ejecutivo de la Cuenta Pública para el ejercicio fiscal 2017, considerándose que el artículo 48 último párrafo de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Quintana Roo, establece que la aprobación del dictamen no suspende el

o  
o Oficial



trámite de las acciones promovidas por la Auditoría Superior del Estado, por lo que se le instruye para que continúe los procedimientos de responsabilidades administrativas en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, y en su caso, la presentación de denuncias penales que correspondan, así como los procedimientos para el resarcimiento de daños y perjuicios causados a la hacienda pública estatal o municipal o en su caso, al patrimonio de los entes públicos.

**NOVENO.** Esta H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo, da cuenta de las siete propuestas de reformas legislativas que la Auditoría Superior del Estado ha puesto a nuestra consideración, derivado de las observaciones emitidas en los 122 informes individuales correspondientes a la fiscalización superior de la Cuenta Pública para el ejercicio fiscal 2017, teniendo éstas como objetivo mejorar el ambiente de control, reducir la discrecionalidad y reforzar las condiciones de transparencia y rendición de cuentas en cada una de las Entidades Fiscalizables.

**DÉCIMO.** Remítanse las recomendaciones a la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo, respecto a la fiscalización superior realizada en la cuenta pública 2017 contenida en los Informes Individuales y el Informe General Ejecutivo, para que en el marco de su autonomía técnica y de gestión, las tome en consideración para la fiscalización superior de la Cuenta Pública 2018.

#### TRANSITORIO

**ÚNICO.** El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.





DECRETO NÚMERO: 339

POR EL QUE LA H. XV LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, APRUEBA LOS INFORMES INDIVIDUALES Y EL INFORME GENERAL EJECUTIVO RELATIVO A LA FISCALIZACIÓN SUPERIOR DE LA CUENTA PÚBLICA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017 Y EMITE LAS CONCLUSIONES RELATIVAS A DICHA FISCALIZACIÓN.

SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

DIPUTADO PRESIDENTE:

PROFR. RAMÓN JAVIER PADILLA BALAM.



DIPUTADA SECRETARIA:

ESTADO DE QUINTANA ROO  
PODER LEGISLATIVO  
XV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

MTRA. ADRIANA DEL ROSARIO CHAN CANUL.

do  
OO  
ico Oficial



PODER EJECUTIVO  
ESTADO DE QUINTANA ROO

**CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, SABED:**

**EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ME IMPONEN LOS ARTÍCULOS 91 FRACCIÓN II Y 93 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y 11 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, AMBAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PROMULGO EL DECRETO NÚMERO 339 DE LA XV LEGISLATURA, QUE ME HA SIDO REMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO, PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA.**

**DADO EN LA RESIDENCIA OFICIAL DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE**

**EL GOBERNADOR DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, C.P. CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ, RÚBRICA; EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, LIC. FRANCISCO XAVIER LÓPEZ MENA, RÚBRICA.**



Gobierno del  
Quintana Roo  
Publicación del P



Secretaría General del  
Honorables Ayuntamiento de Isla Mujeres, C. Ro.  
2018 - 2021

**"ACUERDO DE CALIFICACIÓN DE LICENCIA TEMPORAL PARA SEPARARSE DEL CARGO DE REGIDOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE ISLA MUJERES, SOLICITADO POR EL OCTAVO REGIDOR, EL CIUDADANO JOSÉ FAUSTINO UICAB ALCOCER, APROBADO EN LA VIGESIMA OCTAVA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 28 DE SEPTIEMBRE DEL 2019.**

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Isla Mujeres, Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 115, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 128 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 2, 68 Fracción I, el Párrafo Tercero del Artículo 97, 98 y 99 Fracción IV de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo 113 y 114 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana Roo; y

**Considerando:**

Que el Municipio de Isla Mujeres, es una entidad pública, con personalidad jurídica y patrimonio propio, aubromo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda, expresándose dicha autonomía en facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, señalaco por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como las leyes y reglamentos ayuntales.

Que corresponde al Honorable Ayuntamiento, calificar las licencias de sus miembros y llamar a los suplentes respectivos, quienes en su caso, tendrán la protesta y asumirán el desempeño del cargo.

Que el día 23 de Septiembre de la presente anualidad se receptoró escrito signado por el Regidor José Faustino Uicab Alcocer en su calidad de miembro del Ayuntamiento de Isla Mujeres, en el que solicita licencia para separarse del cargo de Octavo Regidor del Honorable Ayuntamiento de Isla Mujeres, Período 2018-2021, por el término de 65 (cincuenta y cinco) días haciéndose efectivo a partir del día 25 (veinticinco) de Septiembre del año en curso.

Asimismo, solicita con fundamento en lo que dispone el tercer párrafo del artículo 97 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo y el artículo 115 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana Roo, que se llamo al suplente correspondiente.

Que en virtud de lo manifestado se somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento los siguientes:

**Acuerdos:**

**Primero.-** Los motivos expuestos en el escrito presentado por el Regidor José Faustino Uicab Alcocer, se consideran válidos y suficientes para este cuerpo colegiado, por lo que se admite y aprueba la solicitud de Licencia Temporal para separarse del cargo hasta por 65 (cincuenta y cinco) días, dicha licencia surtirá sus efectos a partir del día 25 de Septiembre del 2019, tal como se solicita en el escrito de referencia.

**Segundo.-** Se solicita a la Ciudadana Mdam Trejo León, Secretaria General del Ayuntamiento, hacer del conocimiento al suplente correspondiente para que se apersono ante este cuerpo colegiado y protesta el cargo correspondiente.

**Tercero.-** Publíquese el presente en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

ASÍ LO MANDAN, DICTAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, 'CÚMPLASE'.

do de  
Roo  
diario Oficial

PROFA. MIRIAM TREJO LEÓN, SECRETARIA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO; CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 120 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CERTIFICO

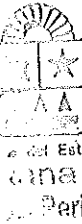
QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTA DE UNA FOJA ÚTIL, ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL; MISMA QUE OBRA EN EL ARCHIVO DE LA SECRETARIA GENERAL, DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO; EL CUAL TUVE A LA VISTA Y HABIÉNDOLO COTEJADO DEBIDAMENTE SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN ISLA MUJERES, QUINTANA ROO; A LOS DOS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

ATENTAMENTE,



Secretaria General del  
H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Q. Roo  
Administración 2018 - 2021

PROFA. MIRIAM TREJO LEÓN  
SECRETARIA GENERAL  
H. AYUNTAMIENTO DE ISLA MUJERES, Q. ROO.





Secretaría General del

**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO APROBADO EN LA TRIGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 12 DE NOVIEMBRE DEL 2019.**

Ciudadana Juan Luis Carrío Soborani, Presidenta Municipal del Honorable Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115, Fracción Segunda de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 128 y 145 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y 2, 3, 115 Párrafos I y I, 116 Fracción V de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

**Considerando**

Que el Municipio Libre expresa su autonomía en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de la comunidad a la que debe servirle, siendo este Honorable Ayuntamiento, el máximo órgano de gobierno municipal a quien le corresponde el cuidado de sus intereses.

Que esta forma de gobierno y administración establecida en la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, reconoce plenamente la facultad del Ayuntamiento de distribuir y asignar las atribuciones inherentes al Municipio, entre las Unidades Administrativas que conforman la Administración Pública Municipal atendiendo a las consideraciones sociales y económicas que imperan en su comunidad.

Que los reglamentos deben reformarse de acuerdo con los cambios sociales y las nuevas necesidades del Municipio. De ahí que el Ayuntamiento en su conjunto, tiene la tarea interminable de revisar la normalidad existente para detectar aquellos reglamentos que deben ser modificados total o parcialmente, actualizarlos con base al análisis que se haga de la situación social del Municipio, o bien, como consecuencia de las modificaciones a la Constitución General, la del Estado, así como de las leyes que de ellas emanan.

Que la falta de modernización administrativa, la desarticulación entre dependencias del gobierno y la carencia de un desarrollo institucional adecuado genera altos costos materiales, humanos y económicos en la actividad gubernamental, sin que estos representen por sí mismos una mayor eficiencia para obtener los resultados que exigen los gobernados.

Que dentro de las facultades del Presidente Municipal corresponden también las de presentar al Ayuntamiento iniciativas de reformas a las reglamentación municipal, así como nombrar y remover a los servidores públicos municipales cuya designación no sea facultad exclusiva del Ayuntamiento. En este mismo orden de ideas se propone realizar diversas reformas al Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Isla Mujeres, con el fin de extender una reglamentación más armonizada y regular de manera más adecuada y organizada el funcionamiento de la Administración Pública, en tal sentido se que propongo las siguientes:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.** Se reforma el artículo 37

Para quedar como sigue:

Artículo 37 - Para el despacho de los asuntos que competen a la Contraloría Municipal, se auxiliará en la Unidades de Auditoría Financiera, la Unidad de Normatividad, Control y valuación, la Unidad de Investigación en Materia de Responsabilidades Administrativas y la Unidad de Sustanciación, así como en las demás Unidades Administrativas que requiera para su desempeño.

**TRANSITORIOS**

Único. La presente, reforma al artículo 39, entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**SEGUNDO:** Se aprueba la reforma, propuesta al Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y se derogan todas aquellas disposiciones contenidas en ordenamientos de igual o menor jerarquía que contravengan al presente Acuerdo.

**TERCERO.** Publíquese el presente en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

**ASÍ LO MANDAN, DICTAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, "CÚMPLASE".**



General del  
Isla Mujeres, Q. Roo  
n 2018 - 2021



Gobierno del  
Estado de Quintana Roo  
Secretaría del P



PROFA. MIRIAM TREJO LEÓN, SECRETARIA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO; CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 120 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CERTIFICO

QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTA DE DOS FOJAS ÚTILES, ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL; DE LA TRIGESIMA SEGUNDA SESION ORDINARIA, CELEBRADA EL DIA 12 DE NOVIEMBRE DEL 2019 MISMA QUE OBRA EN EL ARCHIVO DE LA SECRETARIA GENERAL DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO; EL CUAL TUVE A LA VISTA Y HABIÉNDOLO COTEJADO DEBIDAMENTE SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN ISLA MUJERES, QUINTANA ROO; A LOS DIECISEIS DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

ATENTAMENTE,



Secretaría General del  
H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Q. Roo  
Administración 2018 - 2021

PROFA. MIRIAM TREJO LEÓN  
SECRETARIA GENERAL  
H. AYUNTAMIENTO DE ISLA MUJERES, Q. ROO.

Quintana Roo  
Periódico Oficial



**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO. VIGESIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 23 DE OCTUBRE DEL 2019.**

Ciudadano Juan Luis Carrillo Gobernán, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 116, Fracción Segunda de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 128 y 145 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y 2, 3, 115 Párrafos I y 1, 116 Fracción V de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

**Considerando**

Que el Municipio Libre expresa su autonomía en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de la comunidad a la que debe servir, siendo este Honorable Ayuntamiento, el máximo órgano de gobierno municipal a quien le corresponde el cuidado de sus intereses.

Que esta libertad de gobierno y administración establecida en la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, reconoce plenamente la facultad del Ayuntamiento de distribuir y asignar las atribuciones inherentes al Municipio, entre sus Unidades Administrativas que conforman la Administración Pública Municipal atendiendo a las características sociales y económicas que impelen en su comunidad.

Que los reglamentos deben reformarse de acuerdo con los cambios sociales y las nuevas necesidades del Municipio. De ahí que el Ayuntamiento en su conjunto, tiene la tarea interminable de revisar la normatividad existente para detectar aquellos reglamentos que deben ser modificados total o parcialmente, actualizándolos con base al análisis que se haga de la situación social del Municipio, o bien, como consecuencia de las modificaciones a la Constitución General, la del Estado, así como de las leyes que de ellas emanan.

Que la falta de modernización administrativa, la desarticulación entre dependencias del gobierno y la carencia de un desarrollo institucional adecuado genera altos costos materiales, humanos y económicos en la actividad gubernamental, sin que estos representen por sí mismos una mayor eficiencia para obtener los resultados que exigen los gobernados.

Que dentro de las facultades del Presidente Municipal corresponden también las de presentar al Ayuntamiento iniciativas de reformas a las reglamentación municipal, así como nombrar y remover a los servidores públicos municipales cuya designación no sea facultad exclusiva del Ayuntamiento. En este mismo orden de ideas se propone realizar diversas reformas al Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Isla Mujeres, con el fin de obtener una reglamentación más armonizada y regular de manera más adecuada y organizada el funcionamiento de la Administración Pública, en tal tes ura es que propongo los siguientes

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Se reforma el artículo 39, se adiciona al Título II la Sección Tercera del Capítulo IV, se adiciona el artículo 41 BIS, se reforma el artículo 53, se reforma el Capítulo VIII TER del Título II, se reforma el artículo 61 SEPTES, se reforma el artículo 61 OCTES.

Para quedar como sigue:

Artículo 39.- Para el despacho de los asuntos que competen a la Dirección General de Seguridad Pública y Tránsito, se auxiliará en la Dirección de Seguridad Pública, en la Dirección de Tránsito Municipal, en la Dirección de Prevención del Delito, en la Dirección Administrativa, Dirección de la Cárcel y Centro de Retención Municipal así como de la Coordinación General en la Zona Continental y en las demás Unidades Administrativas que regulara para su desempeño.

**Sección Tercera**



**De la Dirección de Prevención del Delito**

Artículo 41 BIS.- Corresponde a la Dirección de Prevención del Delito entre otras funciones previstas en las Leyes y Reglamentos Aplicables, las siguientes:

- I. Efektuar análisis sobre los causas estructurales del delito, la incidencia en la distribución territorial de éste, las estadísticas de conductas ilícitas, las circunstancias cronológicas y patrones de las causas que generan el comportamiento delictuoso, que permitan actualizar y perfeccionar la política de seguridad pública en el Municipio.
- II. Recabar, procesar e interpretar la información delictiva por medio del análisis de los factores que generan conductas antilegales e identificar las zonas, sectores y grupos de alto riesgo y sus correlativos factores de protección.
- III. Emitir esquemas de análisis de las causas generadoras del delito, a fin de proponer programas acordes para desactivar sus efectos y atacar sus factores estructurales.
- IV. Difundir y supervisar el programa de orientación normativa a la población para el mejor ejercicio y protección de sus derechos humanos, así como los mecanismos necesarios para su canalización a las autoridades competentes en coordinación con la Unidad Judicial.
- V. Instrumentar y ampliar las políticas, programas, proyectos y supervisar la ejecución de acciones de la Secretaría en materia de prevención del delito, derechos humanos, atención a las víctimas del delito y participación ciudadana.
- VI. Proponer la relación institucional con autoridades de los tres órdenes de gobierno, a través del Centro Nacional de Prevención del Delito y Participación Ciudadana en el marco de la contemplado por la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública.
- VII. Instrumentar programas de fomento a la protección de los derechos humanos, así como la atención a las víctimas del delito, promoviendo la participación activa de la ciudadanía y de instituciones nacionales e internacionales en la materia.
- VIII. Estructurar las bases y criterios para la instrumentación de políticas en el ámbito de la prevención del delito y atención a las víctimas del mismo, la conformación de comités ciudadanos de seguridad pública y/o en la esfera seguridad y comunidad ciudadana, para la prevención de los delitos, el fomento de la difusión de la cultura de derechos humanos, acorde con los lineamientos aplicables.
- IX. Mantener relaciones de colaboración con instituciones públicas, privadas y organizaciones sociales para la ejecución de acciones conjuntas encaminadas a prevenir la comisión de delitos y garantizar el pleno ejercicio de la libertad y el fortalecimiento del estado de derecho.
- X. Fijar y mantener actualizada la información estadística de la Dirección.
- XI. Instrumentar las políticas y criterios para la elaboración de estudios encaminados a la detección y clasificación territorial delictiva del Municipio, mediante la formulación de diagnósticos de seguridad pública, así como planear las acciones prioritarias en las zonas de riesgo, en coordinación con las áreas de estadísticas, de control y comando.
- XII. Coordinar y consolidar la información que la Dirección General de Seguridad pública y Tránsito debe aportar en materia de prevención del delito y atención a las víctimas del delito, para la conformación del Plan Municipal y Estatal de Desarrollo.

Periódico Oficial

XIII. Instrumentar las políticas, programas, proyectos y la ejecución de acciones de la Dirección General en materia de prevención del delito, derechos humanos, participación ciudadana y atención a las víctimas del delito.

XIV. Efectuar cursos, coloquios, mesas redondas, foros o cualquier otra actividad de carácter cultural o académico en materia de prevención del delito, derechos humanos, participación ciudadana y atención a las víctimas del delito, en coordinación con las instancias correspondientes de la Secretaría y las organizaciones ciudadanas o académicas competentes.

XV. Llevar a cabo acciones orientadas a fomentar y conservar la cultura de la legalidad y responsabilidad ciudadana.

XVI. Promover la realización de campañas de exhorto a los ciudadanos para denunciar hechos ilícitos, situaciones de riesgo o personas dedicadas a actividades ilícitas, procurando el pronunciamiento de la denuncia.

XVII. Organizar la participación de la ciudadanía en la supervisión y evaluación de las actividades que desarrolle el personal de la Secretaría y sus órganos administrativos, a fin de transparentar la gestión institucional.

XVIII. Hacer viable la conformación de grupos observadores ciudadanos que colaboren con las autoridades en materia de seguridad públicas para la identificación y clasificación de zona de alto riesgo delictivo.

XIX. Instrumentar campañas de participación activa de la sociedad civil organizada en campañas de prevención para desarrollar labores conjuntas de combate a la delincuencia.

XX. Fomentar el establecimiento e integración de los consejos de prevención del delito, derechos humanos, participación ciudadana y atención a las víctimas del delito.

XXI. Promover el intercambio de experiencias con diversos municipios, entidades federativas e instituciones nacionales o internacionales de carácter público o privado respecto de la participación ciudadana, la cooperación y el fortalecimiento de acciones en materia de prevención del delito, derechos humanos y atención a las víctimas del delito, para mejorar los servicios de la Dirección General de Seguridad Pública y Tránsito.

XXII. Realizar un sistema permanente de comunicación abierta al público para recibir quejas, denuncias y opiniones de la población en materia de seguridad pública.

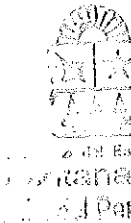
XXIII. Estructurar mecanismos que permitan a la ciudadanía proporcionar información respecto a la seguridad pública para canalizada a las instancias correspondientes y ubicar puntos conflictivos de incidencia delictiva.

XXIV. Implementar programas para asegurar entre el personal de la DGSPYT el conocimiento y respeto pleno de la legislación nacional e internacional en materia de Derechos Humanos, en coordinación con la Unidad Jurídica.

XXV. Encaminar las relaciones de la Secretaría con la Comisión Nacional y Estatal de Derechos Humanos y sus organismos no gubernamentales en la materia, en coordinación con la Unidad Jurídica.

XXVI. Estructurar programas de fomento y promoción de los derechos humanos y atención a las víctimas del delito, para promover la participación activa de la ciudadanía, en coordinación con instituciones nacionales o internacionales en la materia.

XXVII. Canalizar la atención a las víctimas de delito y de violaciones de derechos humanos, en coordinación con la Unidad Jurídica y áreas operativas.



XXVII. Las demás funciones inherentes a su puesto o las que en su caso asigne el Director General de Seguridad Pública y Tránsito de las Mujeres.

Artículo 53.- Para el despacho de los asuntos que competen a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, se auxiliará en la Dirección de Desarrollo Urbano, en la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, en la Dirección de Transporte Municipal, así como en las demás Unidades Administrativas que requiera para su desempeño.

**Capítulo VIII TER**  
**La Dirección General De Juventud, Cultura y Deporte**

Artículo 61. SEPTIES.- Son facultades y obligaciones del titular de la Dirección General de Juventud, Cultura y Deporte las siguientes:

- I. Formular, conducir y evaluar la política general de desarrollo humano en el Municipio, a través de mecanismos para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población mediante la incorporación plena de los individuos, grupos y sectores de la sociedad, comunidades y regiones al desarrollo integral y sustentable de sus capacidades productivas y su calidad de vida, así como la creación de oportunidades sociales, la erradicación de la desigualdad, la exclusión o inequidad social entre los individuos y grupos.
- II. Coordinar los servicios culturales, los artísticos, los deportivos, los recreativos y los de atención a la juventud a cargo del Municipio.
- III. Proyectar y coordinar, con la participación que corresponda a la ciudadanía y organismos concepcionales, la planeación del desarrollo humano en concordancia con los planes y programas de la entidad y la Federación.
- IV. Coordinarse con las dependencias y entidades federales y estatales en la aplicación de los programas sociales, para el combate a la pobreza, y atención a grupos vulnerables, rescate de espacios públicos, preservación del patrimonio cultural o histórico.
- V. Fomentar y apoyar la participación de la ciudadanía organizada en el desarrollo humano a través de los órganos, consejos, comités, ligas, redes y demás instancias previstas en las leyes del Estado y en las disposiciones del propio Municipio.
- VI. Informar a la sociedad sobre las acciones en torno al humano, por conducto de las instancias o medios que determine el Presidente Municipal o se prevean en las disposiciones legales respectivas.
- VII. Proponer al Presidente Municipal reformas en materia de Juventud, Cultura y Deportes, tomando en cuenta las particularidades del Municipio y las disposiciones de la legislación federal y estatal en la materia.
- VIII. Promover la celebración de convenios o acuerdos de coordinación con las dependencias o entidades de la Federación o del Estado, así como con organizaciones civiles y privadas, para la instrumentación de los programas relacionados con el desarrollo social.
- IX. Representar al Ayuntamiento ante las dependencias federales y estatales encargadas de los programas de combate a la pobreza.

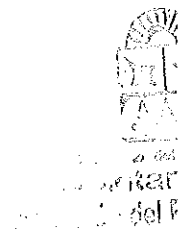
de  
OO  
Periódico Oficial

- X. Dirigir y controlar las acciones municipales tendientes a la promoción de capacidades artísticas, deportivas e intelectuales a través de talleres y cursos, así como coordinando la administración de los centros culturales, escuelas artísticas y recreativas, instalaciones deportivas y centros de atención a la juventud;
- XI. Elaborar estudios, planes y proyectos orientados al mejoramiento de la calidad de vida de la población;
- XII. Participar en el Comité de Planeación y Desarrollo Municipal en el ámbito de su competencia y fomentar que los órganos de participación y colaboración ciudadana, lo hagan;
- XIII. Coordinar la vinculación interinstitucional del Ayuntamiento con las dependencias estatales y federales encargadas de programas de desarrollo humano y de combate a la pobreza, combate a los adicciones y fomento a la cultura física y al deporte representando a la Administración Pública Municipal en las instancias de coordinación respectivas;
- XIV. Auxiliar al Presidente Municipal en la participación de las comisiones, consejos de cultura, deporte y juveniles que funcionen en el Municipio;
- XV. Coordinar y supervisar el seguimiento de los planes, programas y obras descriptivos, así como de carácter cultural y artístico en el Municipio;
- XVI. Administrar y operar las casas de la cultura, museos, teatros;
- XVII. Ejercer las funciones que en materia recreativa, cultural le correspondan al Ayuntamiento, las cuales estarán determinadas por los convenios que se celebren con la Federación, el Gobierno del Estado y por lo que dispongan los ordenamientos en la materia;
- XVIII. Colaborar con las autoridades estatales y federales en la definición y ejecución de programas artísticos y culturales en el Municipio;
- XIX. Proponer al Presidente Municipal, a los ciudadanos y vecinos del Municipio que puedan ser considerados para formar el Consejo Consultivo previsto en la Ley de los Municipios;
- XX. Brindar apoyo a grupos culturales y artísticos así como los deportivos y de atención a la juventud con perfiles que se orientan a desarrollar una actividad productiva por cuenta propia ligada a un proyecto productivo sustentado e integrado, y
- XXI. Las demás que prevenga la normalidad de la materia y aquellas que le asigne el Presidente Municipal

Artículo 61 OCTIES.- Para el despacho de los asuntos que competen a la Dirección General de Juventud, Cultura y Deporte, se auxiliará con la Dirección de Arte y Cultura, la Dirección de Deporte y Cultura Física, y la Dirección de Atención a la Juventud, así como en las demás unidades Administrativas que requiera para su desempeño

#### TRANSITORIOS

Único.- Las presentes reformas y adiciones, artículo 39, se adiciona al Título II la Sección Tercera del Capítulo IV, se adiciona el artículo 41 BIS, se reforma el artículo 53, se reforma el Capítulo VIII TER del Título II, se reforma el artículo 61 SEPTIES, se reforma el artículo 61 OCTIES, entraran en vigor el día siguiente de su publicación



**SEGUNDO:** Se aprueban las reformas y adiciones, propuestas al Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y se derogan todas aquellas disposiciones contenidas en ordenamientos de igual o menor jerarquía que contravengan al presente Acuerdo.

**TERCERO:** Publíquese el presente en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

**CUARTO:** En virtud de que se reformaron y adicionaron nombres de Direcciones de la Administración Pública de Isla Mujeres, expósanse los Nominamientos con las denominaciones correctas.

**ASÍ LO MANDAN, DICTAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, "CÚMPLASE".**

PROFA. MIRIAM TREJO LEÓN, SECRETARIA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO; CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 120 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CERTIFICO

QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTA DE SEIS FOJAS ÚTILES, ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL; MISMA QUE OBRA EN EL ARCHIVO DE LA SECRETARIA GENERAL, DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO; EL CUAL TUVE A LA VISTA Y HABIÉNDOLO COTEJADO DEBIDAMENTE SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN ISLA MUJERES, QUINTANA ROO; A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

ATENTAMENTE,



Secretaria General del  
H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Q. Roo  
Administración 2018 - 2021

PROFA. MIRIAM TREJO LEÓN  
SECRETARIA GENERAL  
H. AYUNTAMIENTO DE ISLA MUJERES, Q. ROO.

SECRETARIA GENERAL  
del



EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 128, 127, 128, FRACCIÓN VII, Y 155, INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO; 66 FRACCIÓN II, INCISOS A) Y D) DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; 1, 5, 10 FRACCIÓN III, 13 Y 31 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; 1, 51 Y 52 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO; Y

CONSIDERANDO:

1. QUE EL MUNICIPIO LIBRE ES LA BASE DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y DE LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL ESTADO, EL CUAL SERÁ GOBERNADO POR UN AYUNTAMIENTO DE ELECCIÓN POPULAR DIRECTA, INTEGRADO POR UN PRESIDENTE MUNICIPAL Y EL NÚMERO DE REGIDORES Y SINDICOS QUE LA LEY DETERMINE. LA COMPETENCIA QUE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, OTORGA AL GOBIERNO MUNICIPAL SE EJERCERÁ POR EL AYUNTAMIENTO DE MANERA EXCLUSIVA Y NO HABRÁ AUTORIDAD INTERMEDIA ALGUNA ENTRE ESTE Y EL GOBIERNO DEL ESTADO

2. QUE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, EN SU ARTÍCULO 128 ESTABLECE QUE "EL MUNICIPIO LIBRE ES LA BASE DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y DE LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. ES UNA INSTITUCIÓN DE CARÁCTER PÚBLICO, CONSTITUIDA POR UNA COMUNIDAD DE PERSONAS, ESTABLECIDA EN EL TERRITORIO QUE LE SEÑALA A CADA UNO DE ELLOS LA PRESENTE CONSTITUCIÓN, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, AUTÓNOMO EN SU GOBIERNO INTERIOR Y LIBRE EN LA ADMINISTRACIÓN DE SU HACIENDA" Y CONTINUA DICIENDO EN SU PÁRRAFO SEGUNDO 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 PRESENTE CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES QUE CONFORME A ELLAS SE EXPIDAN." MISMAS DISPOSICIONES QUE SE ENCUENTRAN 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° DICE: "CADA MUNICIPIO SERÁ 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. 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 DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LOS INCISOS A) Y D) DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 66 DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, 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"

do de  
Roo  
diódico Oficial

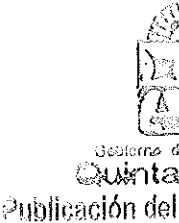
MUNICIPAL' ASÍ COMO EL 'AUTORIZAR, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, EN SUS JURISDICCIÓNES TERRITORIALES'

5. QUE EL ARTÍCULO 13 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, 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 FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 31 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ESTABLECE QUE EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ECOLÓGICO Y LA PLANEACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN LA ENTIDAD, SE LLEVARÁ A CABO A TRAVÉS DE 'LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ECOLÓGICO Y DESARROLLO URBANO' Y CONTINUA DICHIENDO 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 JURISDICCIÓNES. SERÁ OPTATIVO, SEGUN 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 PARTE DEL ARTÍCULO 51 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, ESTABLECE QUE 'EL CAMBIO DE APROVECHAMIENTO EN UN PREBIO, EN RELACIÓN CON LAS NORMAS DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES, QUEDA SUJETO A UNA ANUENCIA ESPECÍFICA (DICTAMEN TÉCNICO) DE LA DIRECCIÓN, QUIEN DEBERÁ CONSIDERAR LOS RESULTADOS DE UN ESTUDIO Y DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL, VIALIDAD, DENSIDAD E IMAGEN URBANA Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE SU FUTURA UTILIZACIÓN CON LOS PREDOMINANTES EN LA ZONA'

8. QUE DERIVADO DE LAS SOLICITUDES QUE LOS DESARROLLADORES Y SECTOR EMPRESARIAL HAN EFECTUADO CON FINES DE QUE NUESTRO MUNICIPIO TENGA DE NUEVO MOVILIDAD ECONÓMICA, SE FOMENTE LA INVERSIÓN, EL EMPLEO Y SE MEJORE LA IMAGEN URBANA, POR LO CUAL ÉSTAS DEBEN SER ATENDIDAS DE FORMA PUNTUAL ANALIZANDO CADA UNA DENTRO DE SU PROPIA CARACTERÍSTICA, FOMENTANDO EL DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA, EL TIPO DE DESARROLLO QUE EL MUNICIPIO NECESITA PARA CUMPLIR EL PAPEL PROTAGONISTA Y QUE LOS NUEVOS TIEMPOS LE EXIGEN, DEBE CONTEMPLAR NO SÓLO EL DESARROLLO ECONÓMICO, SINO TAMBIÉN LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, LA PLANIFICACIÓN ECONÓMICA 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 PUÉDEN SER SUSCEPTIBLES DE CRECIMIENTO PARA IR ACORDE CON LA PROPIA FACTIBILIDAD EXISTENTE, CON EL TIPO DE DESARROLLO EXISTENTE EN LA ZONA



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

SIEMPRE Y CUANDO SE CUIDE EN TODO MOMENTO EL FORTALECIMIENTO DEL ENCLAVE HABITABLE, CON EL FIN DE OFRECER A LAS GENERACIONES FUTURAS LAS MISMAS OPCIONES DE LAS QUE HOY SE DISPONE

9. QUE EL C. PABLO BUENO CÓRDOBA, ES PROPIETARIO EN PLENO DOMINIO Y POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 002, DE LA MANZANA 751, SUPERMANZNA 000, REGIÓN 10, UBICADO EN CALLE 6 NORTE, ESQUINA CON 25 AVENIDA NORTE BIS, DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

10. QUE EL C. PABLO BUENO CÓRDOBA, HA ENTREGADO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA UN ESTUDIO QUE MOTIVA Y FUNDAMENTA EL IMPACTO URBANO Y VIAL DE LAS ZONAS EN ESPECÍFICO, PARA EL ESTUDIO, VALORACIÓN Y DICTAMEN TÉCNICO DE LA SUFICIENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE SUSTENTAN EL ESTUDIO, EN SU CASO.

11. QUE EL C. EDUARDO ALAMAN PANDAL, ES PROPIETARIO EN PLENO DOMINIO Y POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 001, DE LA MANZANA 752, SUPERMANZNA 000, REGIÓN 10, UBICADO EN CALLE 6 NORTE, ENTRE 25 AVENIDA NORTE BIS Y 20 AVENIDA NORTE, DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

12. QUE EL C. EDUARDO ALAMAN PANDAL, HA ENTREGADO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA UN ESTUDIO QUE MOTIVA Y FUNDAMENTA EL IMPACTO URBANO Y VIAL DE LAS ZONAS EN ESPECÍFICO, PARA EL ESTUDIO, VALORACIÓN Y DICTAMEN TÉCNICO DE LA SUFICIENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE SUSTENTAN EL ESTUDIO, EN SU CASO.

13. QUE LOS CIUDADANOS JUAN EMILIO SIMÓN FAJER Y SANTIAGO DE LA ROSA LUNA PARRA, SON COOPROPIETARIOS EN PLENO DOMINIO Y POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 002, DE LA MANZANA 752, SUPERMANZNA 000, REGIÓN 10, UBICADO EN CALLE 6 NORTE, ENTRE 25 AVENIDA NORTE BIS Y 20 AVENIDA NORTE, DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

14. QUE LOS CIUDADANOS JUAN EMILIO SIMÓN FAJER Y SANTIAGO DE LA ROSA LUNA PARRA, HAN ENTREGADO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA UN ESTUDIO QUE MOTIVA Y FUNDAMENTA EL IMPACTO URBANO Y VIAL DE LAS ZONAS EN ESPECÍFICO, PARA EL ESTUDIO, VALORACIÓN Y DICTAMEN TÉCNICO DE LA SUFICIENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE SUSTENTAN EL ESTUDIO, EN SU CASO.

15. QUE EL C. VÍCTOR ADRIAN PANDAL GONZALEZ, ES PROPIETARIO EN PLENO DOMINIO Y POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 003, DE LA MANZANA 752, SUPERMANZNA 000, REGIÓN 10, UBICADO EN CALLE RÍO TABASQUILLO, ENTRE 20 AVENIDA NORTE Y 25 AVENIDA NORTE BIS, DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

16. QUE EL C. VÍCTOR ADRIAN PANDAL GONZALEZ, HA ENTREGADO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA 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 SUSTENTAN EL ESTUDIO, EN SU CASO.

do de  
Roo  
ódico Oficial

17. QUE LOS CIUDADANOS GERARDO PANDAL RODRIGUEZ Y BERNARDO PANDAL GONZALEZ, SON COOPROPIETARIOS EN PLENO DOMINIO Y POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE 004, DE LA MANZANA 752, SUPERMANZNA 600, REGIÓN 10, UBICADO EN LA AVENIDA 25 NORTE BIS, ENTRE CALLE RIO TABASQUILLO Y CALLE 6 NORTE, DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO -----

18. QUE LOS CIUDADANOS GERARDO PANDAL RODRIGUEZ Y BERNARDO PANDAL GONZALEZ, HAN ENTREGADO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA UN ESTUDIO QUE MOTIVA Y FUNDAMENTA EL IMPACTO URBANO Y VIAL DE LAS ZONAS EN ESPECÍFICO, PARA EL ESTUDIO, VALORACIÓN Y DICTAMEN TÉCNICO DE LA SUFICIENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE SUSTENTAN EL ESTUDIO, EN SU CASO. -----

19. QUE A SU VEZ LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA CONFIRMA LA FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y DENSIFICACIÓN DE LOS PREDIOS REFERIDOS EN PUNTOS ANTERIORES OTORGANDO LOS OFICIOS RESPECTIVOS POR LOTE, LOS CUALES SE AGREGAN AL PRESENTE DOCUMENTO. -----

20. QUE LOS INMUEBLES CITADOS SE ENCUENTRAN DENTRO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM, 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 9 DE ABRIL DEL AÑO 2008, EL CUAL LES OTORGA UN USO DE SUELO H3, MISMO QUE DE APROBARSE EL PRESENTE ACUERDO PASARÍAN A UN USO DE SUELO H4 CON UNA DENSIDAD DE 60 VIV/HA, CONSERVANDO LAS DEMÁS NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN, COMO LO SON LA SUPERFICIE MÍNIMA POR LOTE, FRENTE MÍNIMO, Y COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO ESTABLECIDOS EN EL MENCIONADO PROGRAMA. -----

21. QUE A SU VEZ EN CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, SE HAN CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS CON LA MISMA PARA REALIZAR EL CAMBIO DE APROVECHAMIENTO Y RESTRICCIONES URBANAS DE LOS INMUEBLES REFERIDOS, CONTANDO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS MISMOS CON LOS DICTAMENES DE VERIFICACIÓN DE CONGRUENCIA EMITIDOS MEDIANTE OFICIOS SEDETUS/DS/0041108/2019, SEDETUS/DS/004105/2019, SEDETUS/DS/004104/2019, SEDETUS/DS/004106/2019, Y SEDETUS/DS/004107/2019, SIGNADOS POR EL ARQUITECTO CARLOS RÍOS CASTELLANOS EN SU CALIDAD DE SECRETARIO DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN LOS CUALES SE DICTAMINA QUE LOS PROYECTOS EN MENCIÓN CUMPLEN CON LOS REQUISITOS FORMALES MANIFESTÁNDOLOS CONGRUENTES. -----

22. QUE LA ACCIÓN QUE SE PRETENDE REALIZAR POR ESTE H. CABILDO SE REFIERE A UNA ACCIÓN URBANÍSTICA Y UNA DENSIFICACIÓN PARA APROVECHAR LOS TERRENOS SEÑALADOS Y POTENCIALIZAR EL DESARROLLO EN LA ZONA, SIENDO UNA ACCIÓN URBANÍSTICA UN ACTO O ACTIVIDAD TENDIENTE AL USO O APROVECHAMIENTO DEL SUELO DENTRO DE ÁREAS URBANIZADAS O URBANIZABLES, TALES COMO SUBDIVISIONES, PARCELACIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS O URBANIZACIONES EN GENERAL, ASÍ COMO DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, REMODELACIÓN DE INMUEBLES DE PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA, QUE POR SU NATURALEZA ESTÁN DETERMINADAS EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO. ASÍ MISMO, UNA DENSIFICACIÓN ES EL CONJUNTO DE -----



Quintana Roo

*[Handwritten signatures and initials in the right margin]*

*[Handwritten signatures at the bottom of the page]*

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS REFERENTES AL VOLUMEN, TAMAÑO Y CONFORMACIÓN DE EXTERIOR QUE DEBE REUNIR LA EDIFICACIÓN DE UN LOTE DETERMINADO. 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.

23. QUE LA ACCIÓN QUE PRETENDE REALIZAR ESTE H. AYUNTAMIENTO CUMPLE CON EL OBJETO DE UNA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN RACIONAL DEL TERRITORIO, CUMPLIENDO CON LAS ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO Y LA PRESERVACIÓN AMBIENTAL, IMPULSANDO EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM.

24. QUE LA PROBLEMÁTICA DE CRECIMIENTO URBANO, DESARROLLO Y EQUILIBRIO ECOLÓGICO, REQUIERE UNA VISIÓN INTEGRAL DEL DESARROLLO URBANO, CON EL FIN DE ATENDER LOS MÚLTIPLES OBJETIVOS QUE IMPONE UNA ESTRATEGIA DE DESARROLLO MODERNO EN EL QUE A PARTIR DE UNA REVISIÓN DE LOS AVANCES TEÓRICOS Y EMPÍRICOS DEL CONCEPTO DE SOSTENIBILIDAD Y DE LA REALIDAD DE NUESTRO MUNICIPIO, PODAMOS APOYAR EN INCREMENTOS DE DENSIDADES, MITIGAR EL IMPACTO SOBRE ZONAS DE CONCENTRACIÓN ESPECÍFICA PARA DESPLANTE, PRESERVAR ZONAS QUE NO ESTÉN DEVASTADAS PRIVILEGIANDO EL DESARROLLO, EN ZONAS DE MENOR AFECTACIÓN, PARA QUE A PARTIR DE ELLO SE PUEDA AVANZAR CON NUEVOS ENFOQUES PARA ATENDER EL CAMBIO CLIMÁTICO, EN FUNCIÓN DE UN MODELO QUE PERMITA EL DESARROLLO SOSTENIBLE, PROPICIE UN MEJOR CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN, UNA MAYOR CAPACIDAD DE RESILIENCIA, Y CONDUZCA DE ESTE MODO A UN DESARROLLO URBANO EQUILIBRADO, QUE HABRÁ DE REFLEJARSE EN UNA MAYOR CALIDAD DE VIDA PARA EL CIUDADANO.

25. POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DE LOS INTEGRANTES DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO, LOS SIGUIENTES:

ACUERDOS

PRIMERO.- SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE DENSIDAD DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTE 002, DE LA MANZANA 751, SUPERMANZNA 000, REGIÓN 10; LOTES 1, 2, 3, Y 4 DE LA MANZANA 752, SUPERMANZNA 000, REGIÓN 10; TODOS DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, OTORGÁNDOLES UN USO DE SUELO H4, CON UNA DENSIDAD DE 60 VIVIHA, CONSERVANDO LAS DEMÁS NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN ESTABLECIDAS EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM, 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 0 DE ABRIL DEL AÑO 2008.

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 ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, MISMOS QUE SE ANEXAN AL PRESENTE ACUERDO FORMANDO PARTE INTEGRAL DEL MISMO, RATIFICÁNDOSE ÉSTOS EN TODOS SUS TÉRMINOS.

TERCERO.- SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA

200  
Periódico Oficial

ROO A QUE NOTIFIQUE EL PRESENTE ACUERDO A LOS SOLICITANTES .....

CUARTO.- SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO PARA QUE EN EL MOMENTO EN QUE SE TRAMITE EN SU CASO LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, ÉSTAS SE HAGAN CON PLENO APEGO Y CUIDADO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES. ....

QUINTO.-SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO PARA QUE UNA VEZ CUBIERTOS LOS REQUISITOS LEGALES, REALICE LOS ACTOS NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO. ....

SEXTO.- PUBLÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. ....

ASÍ LO MANDAN, DICTAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, 'CÚMPLASE'. ....

C. VICTOR MAS TAH  
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. LORENA MARIA MOGUEL RIVEROLL  
SÍNDICO MUNICIPAL

C. MARIA MAGALI DZIB RAIGOSA  
SEGUNDA REGIDORA

C. ADOLFO HAU YEH  
TERCER REGIDOR


C. EMELIA PATRICIA DE LA TORRE  
ORTIZ  
CUARTA REGIDORA

C. WILLIAM GERARDO GARCÍA  
DOMÍNGUEZ  
QUINTO REGIDOR

C. EVA ROSELY ROCHA GEDED  
SEXTA REGIDORA

C. MARCIANO DZUL CAAMAL  
SÉPTIMO REGIDOR

LIC. YENNY DEL CARMEN LOPEZ  
LANDERO  
OCTAVA REGIDORA






C. ELOÍSA BALAM MAZUM  
NOVENA RÉGIDORA


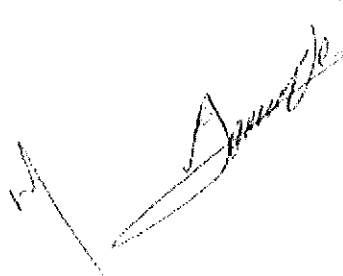

DOY FE.



LIC. RAUL ENRIQUE RODRIGUEZ LUNA  
SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO



LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE DENSIDAD DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTE 002, DE LA MANZANA 751, SUPERMANZANA 000, REGIÓN 10; Y LOTES 1, 2, 3, Y 4 DE LA MANZANA 752, SUPERMANZANA 100, REGIÓN 10, TODOS DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE LA OECMA CUARTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2019.





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUyE/DC/304/2019  
Fecha: 25/07/2019

PROPIETARIO: EDUARDO ALAMAN PANDAL  
O QUIEN LEGALMENTE LOS REPRESENTA.  
NOMBRE DEL PROYECTO: CAMBIO DE APROVECHAMIENTO Y RESTRICCIONES  
URBANAS DEL PROYECTO, UBICADO EN EL LOTE 001, DE LA MANZANA 752,  
SUPER MANZANA 000, REGIÓN 010 EN LA CALLE 8 NORTE ENTRE 25 AVENIDA  
NORTE BIS Y 20 AVENIDA NORTE, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA  
ROO.

PRESENTE.

ASUNTO: DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA - Tulum, Quintana Roo,  
Siendo los veinticinco días del mes de julio Del Año Dos Mil Diecinueve.

VISTOS.- Para resolver la solicitud de propuesta de cambio de aprovechamiento y restricciones  
a través de un ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, en el que  
se justifica la intención del propietario de ampliar o modificar el aprovechamiento para aumentar la  
densidad a 60 viviendas/hectárea propuesta en el lote 001, de la manzana 752, ubicado en la Calle  
6 Norte entre 25 Avenida Norte Bis y 20 Avenida Norte, dentro de territorio Municipal de Tulum,  
Quintana Roo.

RESULTANDO:

PRIMERO.- El presente dictamen tiene como objeto analizar y determinar la posible factibilidad de  
la propuesta para cambio de aprovechamiento y restricciones del predio privado antes señalado. En  
este contexto y una vez analizada la solicitud y propuesta contenida en el estudio de impacto urbano  
ingresado con la solicitud formal en esta Dirección General, ya que de acuerdo al Reglamento de  
Construcción del Municipio de Tulum, Quintana Roo, Quedan sujetas a una aprobación especial de  
la Dirección General los posibles cambios a los lineamientos normativos de los usos del suelo, si los  
mismos no modifican el uso del suelo, y no constituyen en sí una modificación a los Programas de  
Desarrollo Urbano y no contravienen al Ordenamiento Ecológico vigente, ni al Código Civil del  
Estado. Por lo que a continuación se detallan y analizan los pormenores de dicha propuesta y  
proyecto pretendido.

Actualmente la parte del lote antes descrito cuenta con la clave catastral y de acuerdo a los  
instrumentos urbanos vigentes tiene un uso de suelo Habitacional Densidad Media (H3), como se  
muestra a continuación:

Cuadro: lote de estudio y usos de suelo.

LOTE	MANZANA	USOS DE SUELO DE LA ZONA DE ACUERDO AL PDL
LOTE 001	752	Habitacional Densidad Media (H3)





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficia: DGDUyE/DC/3017/2019  
Fecha: 25/07/2019

Lo anterior de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011

En ese sentido y no contraponiendo la vocación del predio del presente estudio podemos identificar que el uso potencial del lote va encaminado al uso HABITACIONAL, por lo tanto y respetando lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano a nivel Estatal y Municipal, los cuales definen la vocación potencial de desarrollo de cada predio, el proyecto no se confronta con el crecimiento natural del Municipio.

Propiciando que el Desarrollo Urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del Municipio de Tulum, con el desarrollo urbano de la zona de referencia por su vocación, siempre y cuando no se generen impactos significativos, si no cambios que beneficien y protejan el entorno de acuerdo a la vocación natural de la zona, por lo que de acuerdo al estudio presentado con la solicitud, se contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este Municipio.

Es por ello que, siendo el carácter fundamental de los municipios, la planeación urbana el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano y la procuración de que el aprovechamiento territorial se realice en función del marco normativo a fin de promover obras y servicios de carácter público y el desarrollo privado sea armónico y permita que los habitantes del municipio cuenten, entre otros, con vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, así como de prever y proveer los medios de comunicación y transporte que se requieran, así también otorgar facilidades administrativas que estén a su alcance a las acciones de dicho aprovechamiento territorial.

**UBICACIÓN DEL POLIGONO**

El polígono que comprando el proyecto objeto del presente estudio se encuentra en el lote 061, de la manzana 752, ubicado en la Calle 6 Norte entre 25 Avenida Norte Bis y 20 Avenida Norte, dentro de territorio Municipal de Tulum, Quintana Roo, en materia Urbana el predio que conforma el polígono de estudio se encuentra regido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011; con una política urbana básica, misma que por suyo y desarrollo habitacional que ha rebasado los instrumentos de planeación como el antes citado, el promotor en coordinación con el municipio de Tulum se ha visto en la necesidad de proponer la adecuación de restricciones mediante la propuesta del polígono mencionado.

El polígono de aprovechamiento, motivo de estudio se integra a su vez por el polígono, delimitado y enfocado al sector Habitacional (habitacional)

Estado de  
Quintana Roo  
Periódico Oficial



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUyE/DG047/2019  
Fecha: 25/07/2019

**POLIGONO DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO**

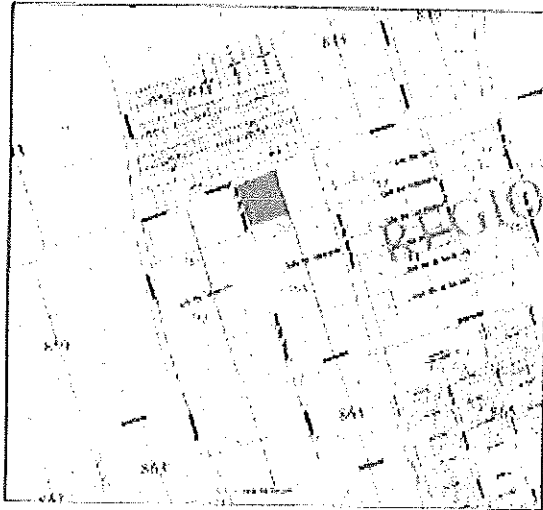
EL PROMOVENTE C. EDUARDO ALAMAN PANDAL ES PROPIETARIO DEL PREDIO SIGUIENTE: LOTE 001, DE LA MANZANA 752, UBICADO EN LA CALLE 6 NORTE ENTRE 26 AVENIDA NORTE BIS Y 20 AVENIDA NORTE, DENTRO DE TERRITORIO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO, CON CLAVE CATASTRAL 902 010 000 752 001, CON UNA SUPERFICIE SEGUN ESCRITURA DE 10,035.52 METROS CUADRADOS.....

El promovente ha propuesto a la actual administración municipal su intención de realizar un proyecto de desarrollo en dicho polígono, denominándolo **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO**, con el cual el municipio de Tulum, Quintana Roo, tenga una nueva movilidad económica, hacia la ubicación y proyección de dicho polígono.

**UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL MUNICIPAL:**

El predio que pertenece al proyecto se encuentra dentro de la localidad de Tulum, como se puede observar a continuación el área donde se localiza el predio comprende la vocación de uso de suelo, Habitacional Densidad Media (H3) por lo tanto, el construir el proyecto, seguirá consolidando al Municipio de Tulum como una propuesta para *radiar, invertir y crecer*.

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO DE TULUM.**



31

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



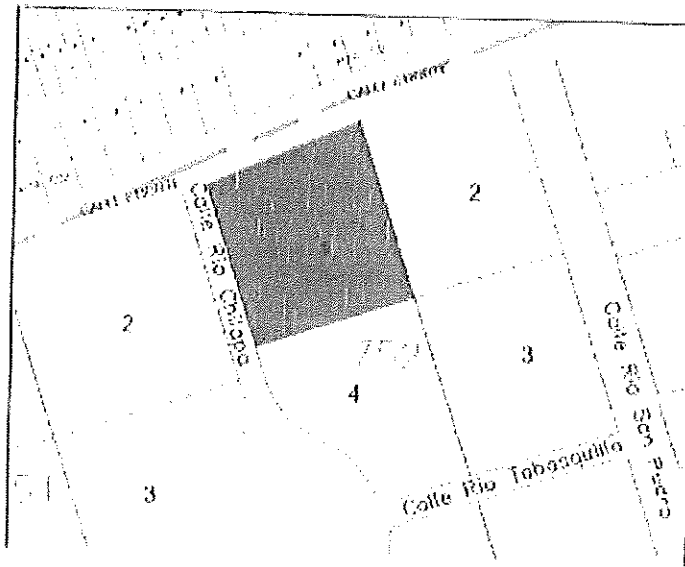
Gobierno del  
Quintana Roo  
Publicación del P



TULUM

Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUyE/DG3047/2019  
Fecha: 25/07/2019

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO QUE CONFORMA EL POLIGONO DE APLICACIÓN.**



De acuerdo al estudio y análisis de la normatividad vigente al polígono de aprovechamiento, se convierte en una herramienta útil para poder prever los efectos y de impacto del proceso de la propuesta de modificación a los lineamientos del uso de suelo que se analiza, y calificación de la zona propuesta.

Si tomamos en consideración que se fomente la inversión, el empleo y se mejore la imagen urbana; dichos aspectos son atendidos de forma puntual analizando cada uno dentro de sus propias características, fomentando el desarrollo o infraestructura, siendo el tipo de desarrollo que nuestro municipio necesita para cumplir el papel protagonista y que los nuevos tiempos exigen para contemplar no sólo el desarrollo económico, sino también, la sostenibilidad ambiental, la planificación económica y urbanística; por lo que el municipio debe ceñirse a los propios límites ambientales y también debe tener la facultad de estudiar aquellas zonas en las que puede ser susceptible el desarrollo para ir acorde con la propia facultad existente, con el tipo de desarrollo existente en la zona.

La modificación y aplicación de las características del Polígono de actuación que se plantea fomenta la inversión privada en el Municipio de Tulum mediante proyectos habitacionales de mediano impacto, es decir proyectos que no impacten de manera significativa el entorno y siendo concurrentes con la vocación actual de la zona de estudio, para el cumplimiento de estas políticas así mismo se contribuye al crecimiento económico pues representa una oferta más de vivienda y genera empleos directos e indirectos.

4

*[Handwritten signatures and notes]*



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUYE/DC3047/2019  
Fecha: 25/01/2019

Es importante recalcar que se está en congruencia con la política de desarrollo de la Ciudad de Tulum, fomentando el crecimiento ordenado, maximizando el potencial y el uso de suelo y minimizando los impactos ambientales.

Sin embargo, el proyecto esta enfocado a la continuidad de la dinámica de crecimiento que tiene el Municipio, es por ello que se presenta a continuación LA PROPUESTA para el Cambio de aprovechamiento y aumento de la densidad de acuerdo al siguiente cuadro comparativo:

Especificación	Uso de Suelo Actual, Habitacional Densidad Media (H3)		Propuesta de Uso de Suelo, Habitacional Densidad Alta (H4)	
	24 viv/ha	24	60 viv/ha	60 viv.
Superficie	10,035.52		10,035.52	
Densidad de acuerdo al uso	24 viv/ha	24	60 viv/ha	60 viv.
Coefficiente Ocupación del Suelo (COS)	0.45	4,515.98	0.6	6,021.31
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.10	11,039.07	1.70	17,060.38
Altura Máxima en metros	12.00	12.00	12.00	12.00
Altura Máxima en niveles	3.00	3.00	3.00	3.00
Cajones de estacionamiento por vivienda	símbola	1 viv.	1 viv	1 viv

Como podemos observar el aumento de densidad nota serán de 36 viviendas, mismas que generarán una opción integral de un complejo habitacional, así como una fuente de trabajo para los residentes del Municipio de Tulum y sus alrededores. En cuanto a la altura de las edificaciones, será de 12.00 metros de altura en 3 niveles por lo tanto no contraviene a lo ya existente en la zona y alrededores en la Ciudad de Tulum. Este proyecto no contraviene la normalidad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, fomenta la inversión y la generación de empleos.

Por lo anterior esta autoridad,

**CONSIDERANDO:**

Se tiene por recibida la solicitud del Ciudadano Eduardo Ataman Pandat, propietario del predio previamente descrito mismo que se ubica en la Calle 6 Norte entre 25 Avenida Norte Bis y 20 Avenida Norte, dentro del territorio Municipal de Tulum, Quintana Roo, a fin de evaluar la propuesta antes citada contemplando el cambio de aprovechamiento de uso de suelo y densidad del predio antes descrito con la propuesta presentada.

Previo al estudio para dictaminar la propuesta en comento, mediante oficio DGDUYE/DDUSF/040/2019, fue presentada a consulta pública la propuesta de aumento de densidad del predio antes descrito, en cumplimiento a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado De Quintana Roo.



TULUM

Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG3047/2019  
Fecha: 26/07/2019

**PRIMERO.** - Que esta Autoridad es competente para emitir dictámenes y resoluciones derivadas de la calificación de las solicitudes previa inspección, de antecedentes y estado actual de la zona donde se manifiesta el hecho o proyecto que se pretende llevar acabo de acuerdo a la legislación y reglamentación ambiental y urbana vigente así como para aplicar sanciones por el incumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum, ahora bien de conformidad a lo establecido en los artículos 126, 127, 128 fracción IX, 145, 155, y 158 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; artículos 65, 68, 69, 90, Fracción II, 155, 156 Y 157 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículo 1, fracción IV, 3, 9 10 Fracción III, 98, 109, 149, 150, 151, 152 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Estado de Quintana Roo, 1, 3, 4, 49, 50, 51, 52 y 53 y demás que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum.

**SEGUNDO.** - Que del análisis de la propuesta contemplada del ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, documento que aborda el Proyecto de un Polígono de Aprovechamiento, que tiene por objeto ordenar, orientar y mitigar sus impactos en el ambiente y los asentamientos humanos de una manera equilibrada sustentable y sostenible con el medio ambiente natural, bajo criterios orientadores, situación actual del predio antes referido y la zona donde el uso de suelo de acuerdo a las zonificaciones del programa de desarrollo urbano vigente es HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H3), mismo que para los futuros proyectos pretendidos, propiciarán que el desarrollo urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del municipio de Tulum, así mismo podemos decir que al ejecutar el presente cambio de lineamientos, no se generará impacto significativo y por el contrario contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este municipio.

El cambio de uso de suelo del proyecto deberá ser **USO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4)** con densidad de 60 viviendas por hectáreas, de acuerdo con el estudio presentado. En cuanto a la altura de las edificaciones, el pretendido proyecto delimitado al polígono del predio que se presenta no contraviene a lo ya existente al construirse con 3 niveles y/o 12 metros de altura. Por lo tanto este proyecto no contraviene la normatividad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, por el contrario fomenta la inversión y la generación de empleos.

**TERCERO.** - Que del Análisis del cambio de aprovechamiento en un predio, en relación con las normas de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, queda sujeto a la Autorización por parte del H. Ayuntamiento. De manera previa, la Dirección entregará una audiencia específica (dictamen técnico), considerando los resultados de un estudio y dictamen de impacto territorial, vialidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización con los predominantes en la zona. En esta propuesta del polígono de aprovechamiento, para que la Dirección pueda expedir lo anterior el promovente deberá dar cumplimiento a los requisitos señalados en el Artículo 62 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum. La autorización solo se otorgará cuando el solicitante convenga con el ayuntamiento en cubrir a su costa todos los gastos necesarios para eliminar o disminuir al máximo los efectos negativos y riesgos que puedan producirse por la construcción y operación del inmueble, que se detecten en el estudio y dictamen citado. Requisitos con los cuales ha cumplido el promovente por lo cual resulta la siguiente propuesta de la dirección para dar trámite a su solicitud del cambio de aprovechamiento, contemplando el siguiente aprovechamiento **USO DE SUELO: HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) PARA DICHO POLÍGONO DE APROVECHAMIENTO:**

RESUELVE:

de  
Roo  
dico Oficial

M  
S  
S  
S

6  
S  
S  
S

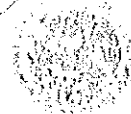


Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DCDUyE/DG/3047/2019  
Fecha: 25/07/2019

**PRIMERO:** Por los considerandos **PRIMERO, SEGUNDO, Y TERCERO**, esta autoridad encuentra como **FAVORABLE** la propuesta del promovente debiéndose adaptar a las condiciones o propuesta de esta dirección contenidas en el considerando **TERCERO, POR LO QUE SE EMITE FACTIBLE EL PRESENTE DICTAMEN**. Lo anterior considerando los resultados del estudio y propuesta del polígono de aprovechamiento, así como su viabilidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización con óptimos y predominantes en la zona.

**SEGUNDO:** por los considerandos **SEGUNDO Y TERCERO**, una vez omitido el presente dictamen, queda sujeto a la Aprobación por parte del H. Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, de igual manera el promovente deberá dar cumplimiento a los tramites en materia de Impacto Ambiental ante la autoridad tanto estatal como federal que haya a lugar con el fin de llevar a cabo su pretendido proyecto.

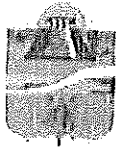
**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** - Así lo acordó y firma, el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA** del H. Ayuntamiento de Tulum el **C. GUSTAVO MALDONADO SALDAÑA**.  
Consta, Doy fe.



Municipio de Tulum  
Ayuntamiento

C. C. M. SECRETARÍA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM  
C. C. U. ARCHIVO  
C. M. A. 1000

71



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUyE/DG/7049/2019  
Fecha: 25/07/2019

PROPIETARIO: VICTOR ADRIAN PANDAL GONZÁLEZ  
O QUIEN LEGALMENTE LOS REPRESENTE.  
NOMBRE DEL PROYECTO: CAMBIO DE APROVECHAMIENTO Y RESTRICCIONES  
URBANAS DEL PROYECTO, UBICADO EN EL LOTE 003, DE LA MANZANA 752,  
SUPER MANZANA 000, REGIÓN 010 EN LA CALLE RIO TABASQUILLO ENTRE 20  
AVENIDA NORTE Y 25 AVENIDA NORTE BIS, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE  
QUINTANA ROO.

PRESENTE.

ASUNTO: DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA - Tulum, Quintana Roo.  
Siendo los veinticinco Días del mes de Julio Del Año Dos Mil Diecinueve.

VISTOS. Para resolver la solicitud de propuesta de cambio de aprovechamiento y restricciones  
a través de un ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, en el que  
se justifica la intención del propietario de ampliar o modificar el aprovechamiento para aumentar la  
densidad a 60 viviendas/hectárea propuesta en el lote 003, de la manzana 752, ubicado en la Calle  
Rio Tabasquillo entre 20 Avenida Norte y 25 Avenida Norte Bis, dentro del territorio Municipal de  
Tulum, Quintana Roo.

RESULTANDO:

PRIMERO. - El presente dictamen tiene como objeto analizar y determinar la posible factibilidad de  
la propuesta para cambio de aprovechamiento y restricciones del predio privado antes señalado. En  
este contexto y una vez analizada la solicitud y propuesta contenida en el estudio de impacto urbano  
ingresado con la solicitud formal en esta Dirección General, ya que de acuerdo al Reglamento de  
Construcción del Municipio de Tulum Quintana Roo, Quedan sujetas a una aprobación especial de  
la Dirección General los posibles cambios a los lineamientos normativos de los usos del suelo, si los  
mismos no modifican el uso del suelo, y no constituyen en sí una modificación a los Programas de  
Desarrollo Urbano y no contravienen al Ordenamiento Ecológico vigente, ni al Código Civil del  
Estado. Por lo que a continuación se detallan y analizan los pormenores de dicha propuesta y  
proyecto pretendido.

Actualmente la zona del lote antes descrito cuenta con la clave catastral y de acuerdo a los  
instrumentos urbanos vigentes tiene un uso de suelo Habitacional Densidad Media (H3), como se  
muestra a continuación:

Cuadro: lote de estudio y usos de suelo.

LOTE	MANZANA	USOS DE SUELO DE LA ZONA DE ACUERDO AL PDJ
LOTE 003	752	Habitacional Densidad Media (H3)

de  
200  
dico Oficial



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG:3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

Lo anterior de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011.

En ese sentido y no contraponiendo la vocación del predio del presente estudio podemos identificar que el uso potencial del lote va encaminado al uso HABITACIONAL, por lo tanto y respetando lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano a nivel Estatal y Municipal, los cuales delimitan la vocación potencial de desarrollo de cada predio, el proyecto no se confronta con el crecimiento natural del Municipio.

Propiciando que el Desarrollo Urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del Municipio de Tulum, con el desarrollo urbano de la zona de referencia por su vocación, siempre y cuando no se generen impactos significativos, si no cambios que beneficien y protejan el entorno de acuerdo a la vocación natural de la zona, por lo que de acuerdo al estudio presentado con la solicitud, se contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este Municipio.

Es por ello que, siendo el carácter fundamental de los municipios, la planeación urbana el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano y la procuración de que el aprovechamiento territorial se realice en función del marco normativo a fin de promover obras y servicios de carácter público y el desarrollo privado sea armónico y permita que los habitantes del municipio cuenten, entre otros, con vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, así como de proveer y proveer los medios de comunicación y transporte que se requieran, así también otorgar facilidades administrativas que estén a su alcance a las acciones de dicho aprovechamiento territorial.

**UBICACIÓN DEL POLIGONO**

El polígono que comprende el proyecto objeto del presente declaman su encuentra en la Calle Río Tabasquillo entre 25 Avenida Norte Bis y 20 Avenida Norte, dentro del Municipio de Tulum, en materia Urbana el predio que conforma el polígono de estudio se encuentra regido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011, con una política urbana básica, misma que por suyo y desarrollo habitacional que ha rebasado los instrumentos de planeación como el antes citado, el promovido en coordinación con el municipio de Tulum se ha visto en la necesidad de proponer la adecuación de restricciones mediante la propuesta del polígono mencionado.

El polígono de aprovechamiento, motivo de estudio se integra a su vez por el polígono, delimitado y enfocada al sector Habitacional (habitacional).

21





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

**POLIGONO DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO**

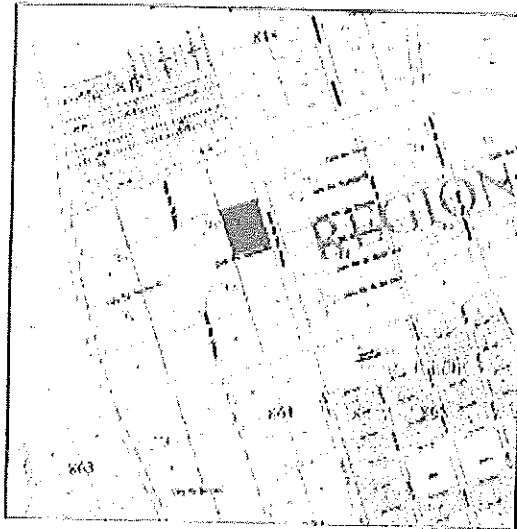
EL PROMOVENTE C. VICTOR ADRIAN PANDAL GONZÁLEZ ES PROPIETARIO DEL PREDIO SIGUIENTE: LOTE 003, MANZANA 752, CALLE TABASQUILLO ENTRE 20 AVENIDA NORTE Y 25 AVENIDA NORTE BIS, LOCALIDAD DE TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, CON CLAVE CATASTRAL 902 010 000 752 003, CON UNA SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE 0,957.17 METROS CUADRADOS-----

El promovente ha propuesto a la actual administración municipal su intención de realizar un proyecto de desarrollo en dicho polígono, denominándolo **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO**, con el cual el municipio de Tulum, Quintana Roo, tenga una nueva movilidad económica, hacia la ubicación y proyección de dicho polígono.

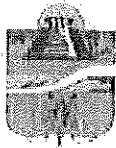
**UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL MUNICIPAL:**

El predio que perteneciendo al proyecto se encuentra dentro de la localidad de Tulum, como se puede observar a continuación el área donde se localiza el predio comprendo la vocación de uso de suelo, Habitacional Densidad Media (H3), por lo tanto, el construir el proyecto, seguirá consolidando al Municipio de Tulum como una propuesta para radicar, invertir y crecer.

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO DE TULUM.**

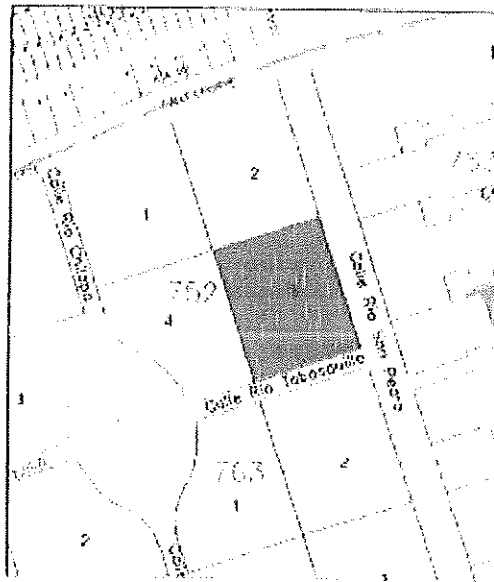


Estado de  
Quintana Roo  
Periódico Oficial



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUYE/DG/3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO QUE CONFORMA EL POLIGONO DE APLICACIÓN.**



De acuerdo al estudio y análisis de la normatividad vigente el polígono de aprovechamiento, se convierte en una herramienta útil para poder prever los efectos y de impacto del proceso de la propuesta de modificación a los lineamientos del uso de suelo que se analiza, y edificación de la zona propuesta.

Si tomamos en consideración que se fomente la inversión, el empleo y se mejore la imagen urbana, dichos aspectos son atendidos de forma puntual analizando cada uno contra las propias características, fomentando el desarrollo e infraestructura, siendo el tipo de desarrollo que nuestro municipio necesita para cumplir el papel protagonista y que los nuevos tiempos lo exigen para contemplar no sólo el desarrollo económico, sino también, la sostenibilidad ambiental la planificación económica y urbanística, por lo que el municipio debe coexistir a los propios límites ambientales y también debe tener la factibilidad de estudiar aquellas zonas en las que puede ser susceptible el desarrollo para ir acorde con la propia factibilidad existente, con el tipo de desarrollo existente en la zona.

La modificación y aplicación de las características del Polígono de actuación que se plantea fomenta la inversión privada en el Municipio de Tulum mediante proyectos habitacionales de mediano impacto, es decir proyectos que no impacten de manera significativa el entorno y al ser concurrentes con la vocación actual de la zona de estudio, para el cumplimiento de estas políticas así mismo se contribuye al crecimiento económico pues representa una oferta más de vivienda y genera empleos directos e indirectos.

*[Handwritten signatures and stamps]*





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/ODU/3049/2019  
Fecha: 26/07/2019

Es importante recalcar que se está en congruencia con la política de desarrollo de la Ciudad de Tulum, fomentando el crecimiento ordenado, maximizando el potencial y el uso de suelo y minimizando los impactos ambientales.

Sin embargo, el proyecto está enfocado a la continuidad de la dinámica de crecimiento que tiene el Municipio, es por ello que se presenta a continuación LA PROPUESTA para el Cambio de aprovechamiento y aumento de la densidad de acuerdo al siguiente cuadro comparativo:

Especificación	Uso de Suelo Actual, Habitacional Densidad Media (H3)		Propuesta de Uso de Suelo, Habitacional Densidad Alta (H4)	
	24 viv/ha	24	60 viv/ha	60 viv.
Superficie	9,957.17		9,957.17	
Densidad de acuerdo al uso	24 viv/ha	24	60 viv/ha	60 viv.
Coefficiente Ocupación del Suelo (COS)	0.45	4,480.72	0.6	5,074.30
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.10	10,952.60	1.70	16,927.19
Altura Máxima en metros	12.00	12.00	12.00	12.00
Altura Máxima en niveles	3.00	3.00	3.00	3.00
Cajones de estacionamiento por vivienda	sistema	1° viv.	1° viv	1° viv

Como podemos observar el aumento de densidad neta serán de 36 viviendas, mismas que generarán una opción integral de un complejo habitacional, así como una fuente de trabajo para los residentes del Municipio de Tulum y sus alrededores. En cuanto a la altura de las edificaciones, será de 12.00 metros de altura en 3 niveles por lo tanto no contraviene a lo ya existente en la zona y alrededores en la Ciudad de Tulum. Este proyecto no contraviene la normatividad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, fomenta la inversión y la generación de empleos.

Por lo anterior esta autoridad:

CONSIDERANDO:

Se tiene por recibida la solicitud del Ciudadano Victor Adrián Pando González, propietario del predio previamente descrito mismo que se ubican en la Calle Rio Tabasquillo entre 20 Avenida Norte y 25 Avenida Norte Bis, dentro del Municipio de Tulum, Quintana Roo, a fin de evaluar la propuesta antes citada contemplando el cambio de aprovechamiento de uso de suelo y densidad del predio ante descrito con la propuesta presentada.

Previo al estudio para uldaminar la propuesta en comento, mediante oficio DGDUE/ODU/SF/048/2019, fue presentada a consulta pública la propuesta de aumento de densidad del predio antes descrito, en cumplimiento a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado De Quintana Roo

51

de  
ROO  
dico Oficial



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/R3349/2019  
Fecha: 25/07/2019

**PRIMERO.-** Que esta Autoridad es competente para emitir dictámenes y resoluciones derivadas de la calificación de las solicitudes previa inspección, de antecedentes y estado actual de la zona donde se manifiesta el hecho o proyecto que se pretende llevar a cabo de acuerdo a la legislación y reglamentación ambiental y urbana vigente así como para aplicar sanciones por el incumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum, ahora bien de conformidad a lo establecido en los artículos 126, 127, 128 fracción IX, 145, 155, y 156 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, artículos 65, 66, 89, 90, fracción II, 155, 156 Y 157 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, artículo 1, fracción IV, 3, y 10 Fracción III, 98, 109, 149, 150, 151, 152 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Estado de Quintana Roo, 1, 3, 4, 49, 50, 51, 52 y 53 y demás que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum.

**SEGUNDO.-** Que del análisis de la propuesta contemplada del ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, documento que abarca el Proyecto de un Polígono de Aprovechamiento, que tiene por objeto ordenar, orientar y mitigar sus impactos en el ambiente y los asentamientos humanos de una manera equilibrada sustentable y sostenible con el medio ambiente natural, bajo criterios orientadores, situación actual del predio antes referido y la zona donde el uso de suelo de acuerdo a las zonificaciones del programa de desarrollo urbano vigente es HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H3), mismo que para los futuros proyectos pretendidos, propiciarán que el desarrollo urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del municipio de Tulum, así mismo podemos decir que al ejecutar el presente cambio de lineamientos, no se generará impacto significativo y por el contrario contribuirá a la inversión y al desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este municipio.

El cambio de uso de suelo del proyecto deberá ser **USO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) con densidad de 60 viviendas por hectáreas**, de acuerdo con el estudio presentado. En cuanto a la altura de las edificaciones, el **profundizado proyecto delimitado al polígono del predio que se presenta no contraviene a lo ya existente al construirse con 3 niveles y/o 12 metros de altura**. Por lo tanto este proyecto no contraviene la normatividad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, por el contrario fomenta la inversión y la generación de empleos.

**TERCERO.-** Que del Análisis del cambio de aprovechamiento en un predio, en relación con las normas de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, queda sujeto a la Autorización por parte del H. Ayuntamiento. De manera previa, la Dirección entregará una opinión específica (dictamen técnico), considerando los resultados de un estudio y dictamen de impacto territorial, viabilidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización con los predominantes en la zona. En esta propuesta del polígono de aprovechamiento, para que la Dirección pueda expedir lo anterior el promovente deberá dar cumplimiento a los requisitos señalados en el Artículo 52 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum. La autorización solo se otorgará cuando el solicitante convenga con el ayuntamiento en cubrir a su costa todos los gastos necesarios para eliminar o disminuir al máximo los efectos negativos y riesgos que puedan producirse por la construcción y operación del inmueble, que se detecten en el estudio y dictamen citado. Requisitos con los cuales ha cumplido el promovente por lo cual resulta la siguiente propuesta de la dirección para dar trámite a su solicitud del cambio de aprovechamiento, contemplando el siguiente aprovechamiento **USO DE SUELO: HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) PARA DICHO POLÍGONO DE APROVECHAMIENTO:**

RESUELVE:



Gobierno del Estado  
Quintana Roo  
Publicación del Periódico Oficial



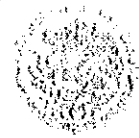
TULUM

Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/OG/3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

**PRIMERO:** Por los considerandos PRIMERO, SEGUNDO, Y TERCERO, esta autoridad encuentra como FAVORABLE la propuesta del promovente debiéndose adecuar a las condiciones o propuestas de esta dirección contenidas en el considerando TERCERO, POR LO QUE SE EMITE FACTIBLE EL PRESENTE DICTAMEN. Lo anterior considerando los resultados del estudio y propuesta del polígono de aprovechamiento, así como su viabilidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización con óptimos y predominantes en la zona.

**SEGUNDO:** por los considerandos SEGUNDO Y TERCERO, una vez emitido el presente dictamen, queda sujeto a la Aprobación por parte del H. Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, de igual manera el promovente deberá dar cumplimiento a los tramites en materia de Impacto Ambiental ante la autoridad tanto estatal como federal que haya a lugar con el fin de llevar a cabo su pretendido proyecto.

**NOTIFIQUESE Y CÚPLASE.** - Así lo acordó y firma, el DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA del H. Ayuntamiento de Tulum el C. GUSTAVO MALDONADO SALDAÑA. Conste, Day to,



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ÁREA DE DESARROLLO URBANO  
CALLE DEL COMERCIO S/N. COL. CENTRO. TULUM, Q.R.

*[Firma manuscrita]*

D.G. SECRETARÍA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM  
C. P. 23000  
TULUM, Q.R.

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG0046/2019  
Fecha: 25/07/2019

PROPIETARIO: PABLO BUENO CÓRDOVA  
O QUIEN LEGALMENTE LOS REPRESENTA.  
NOMBRE DEL PROYECTO: CAMBIO DE APROVECHAMIENTO Y RESTRICCIONES  
URBANAS DEL PROYECTO, UBICADO EN EL LOTE 002, DE LA MANZANA 751,  
SUPER MANZANA 000, REGIÓN 010 EN LA CALLE 6 NORTE ESQUINA CON 25  
AVENIDA NORTE BIS, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRESENTE.

ASUNTO: DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA - Tulum, Quintana Roo,  
Siendo los veinticinco días del mes de julio del Año Dos Mil Diecinueve.

VISTOS.- Para resolver la solicitud de propuesta de cambio de aprovechamiento y restricciones  
a través de un ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, en el que  
se justifica la intención del propietario de ampliar o modificar el aprovechamiento para aumentar la  
densidad a 60 viviendas/hectárea propuesta en el lote 002, de la manzana 751, ubicado en la Calle  
6 Norte esquina con 25 Avenida Norte Bis, dentro de territorio Municipal de Tulum, Quintana Roo --

RESULTANDO:

PRIMERO.- El presente dictamen tiene como objeto analizar y determinar la posible factibilidad de  
la propuesta para cambio de aprovechamiento y restricciones del predio privado antes señalado. En  
este contexto y una vez analizada la solicitud y propuesta contenida en el estudio de impacto urbano  
ingresado con la solicitud formal en esta Dirección General, ya que de acuerdo al Reglamento de  
Construcción del Municipio de Tulum, Quintana Roo, quedan sujetas a una aprobación especial de  
la Dirección General los posibles cambios a los lineamientos normativos de los usos del suelo, si los  
mismos no modifican el uso del suelo, y no constituyen en sí una modificación a los Programas de  
Desarrollo Urbano y no contravienen al Ordenamiento Ecológico vigente, ni al Código Civil del  
Estado. Por lo que a continuación se detallan y analizan los pormenores de dicha propuesta y  
proyecto pretendido.

Actualmente la serie del lote antes descrito cuenta con la clave catastral y de acuerdo a los  
instrumentos urbanos tiene un uso de suelo Centro de Barrio (CB), como se muestra a  
continuación:

Cuadro: lote de estudio y usos de suelo.

LOTE	MANZANA	USOS DE SUELO DE LA ZONA DE ACUERDO AL PDU
LOTE 002	751	Habitacional Densidad Media (H3), Centro de Barrio (CB)

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document.





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/2016/2019  
Fecha: 25/07/2019

Lo anterior de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011.

En ese sentido y no contrariando la vocación del predio del presente estudio podemos identificar que el uso potencial del lote va encaminado al uso HABITACIONAL, por lo tanto y respetando lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano a nivel Estatal y Municipal, los cuales definen la vocación potencial de desarrollo de cada predio, el proyecto no se confronta con el crecimiento natural del Municipio.

Propiciando que el Desarrollo Urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del Municipio de Tulum, con el desarrollo urbano de la zona de referencia por su vocación, siempre y cuando no se generen impactos significativos, el no cambios que beneficien y protejan el entorno de acuerdo a la vocación natural de la zona, por lo que de acuerdo al estudio presentado con la solicitud, se contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este Municipio.

Es por ello que, siendo el carácter fundamental de los municipios, la planeación urbana el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano y la procuración de que el aprovechamiento territorial se realice en función del marco normativo a fin de promover obras y servicios de carácter público y el desarrollo privado sea armónico y permita que los habitantes del municipio cuenten, entre otros, con vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, equipamiento indispensable para la vida de la comunidad; así como de proveer y proveer los medios de comunicación y transporte que se requieran, así también otorgar facilidades administrativas que estén a su alcance a las acciones de dicho aprovechamiento territorial.

**UBICACIÓN DEL POLIGONO**

El polígono que comprende el proyecto objeto del presente dictamen se encuentra en la Calle Norte esquina 25 Avenida Norte Bis, dentro del Municipio de Tulum, en materia Urbana el predio que conforma el polígono de estudio se encuentra regido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011, con una política urbana básica, misma que por su tipo y desarrollo habitacional que ha rebasado los instrumentos de planeación como el antes citado, el promoviente en coordinación con el municipio de Tulum se ha visto en la necesidad de proponer la adecuación de restricciones mediante la propuesta del polígono mencionado.

El polígono de aprovechamiento, motivo de estudio se integra a su vez por el polígono, delimitado y enfocado al sector Habitacional (habitacional).

DIRECCIÓN GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ÁREA DE DESARROLLO URBANO  
CALLE 100 N. S/N. TULUM, Q. ROO. C.P. 99400  
TEL: 997 761 0000 FAX: 997 761 0000  
WWW.DGDUYECO.QUINTANAROO.GOV.MX



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología,  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/2016/2019  
Fecha: 25/07/2019

**POLIGONO DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO**

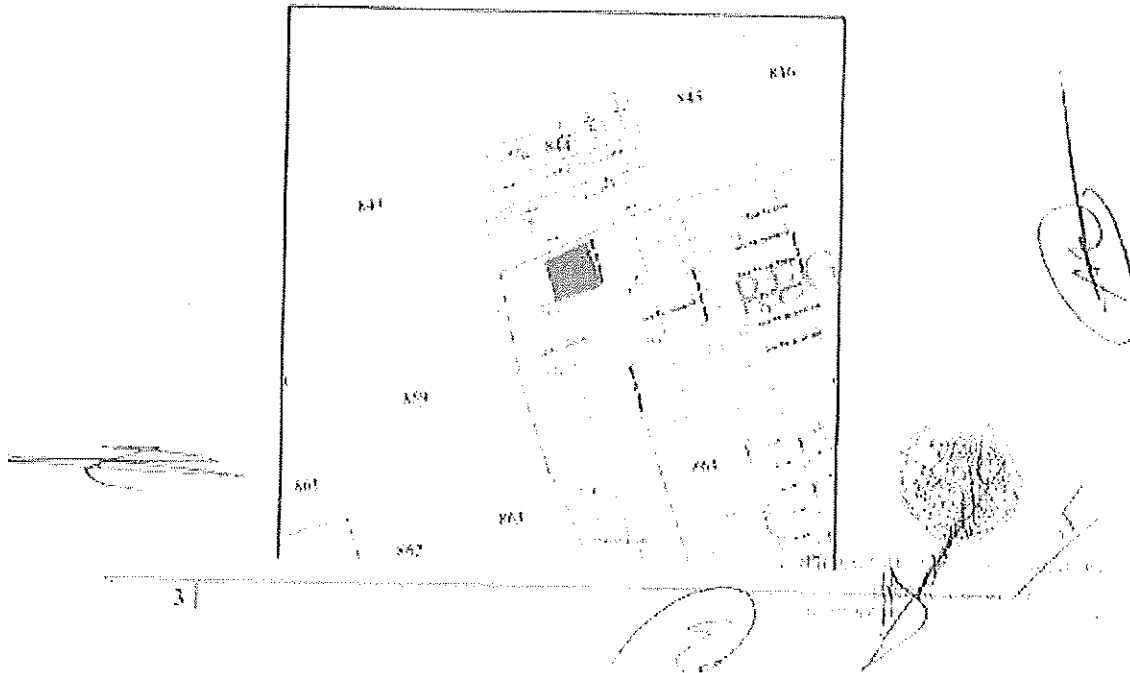
EL PROMOVENTE C. PABLO BUENO CORDOVA ES PROPIETARIO DEL PREDIO SIGUIENTE LOTE 002, MANZANA 751, CALLE 6 NORTE ESQUINA CON 25 AVENIDA NORTE BIS, LOCALIDAD DE TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, CON CLAVE CATASTRAL 902 013 000 751 002, CON UNA SUPERFICIE SEGUN ESCRITURA DE 12,062.59 METROS CUADRADOS

El promovente ha propuesto a la actual administración municipal su intención de realizar un proyecto de desarrollo en dicho polígono, denominándolo ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, con el cual el municipio de Tulum, Quintana Roo, tenga una nueva movilidad económica, hacia la ubicación y proyección de dicho polígono.

**UBICACION DEL PROYECTO A NIVEL MUNICIPAL:**

El predio que pertenece al proyecto se encuentra dentro de la localidad de Tulum, como se puede observar a continuación el área donde se localiza el predio comprende la vocación de uso de suelo Habitacional Densidad Media (H3) y Centro de Baño (CB) por lo tanto, el construir el proyecto, seguirá consolidando al Municipio de Tulum como una propuesta para rediseñar, invertir y crecer.

**LOCALIZACION DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO DE TULUM.**



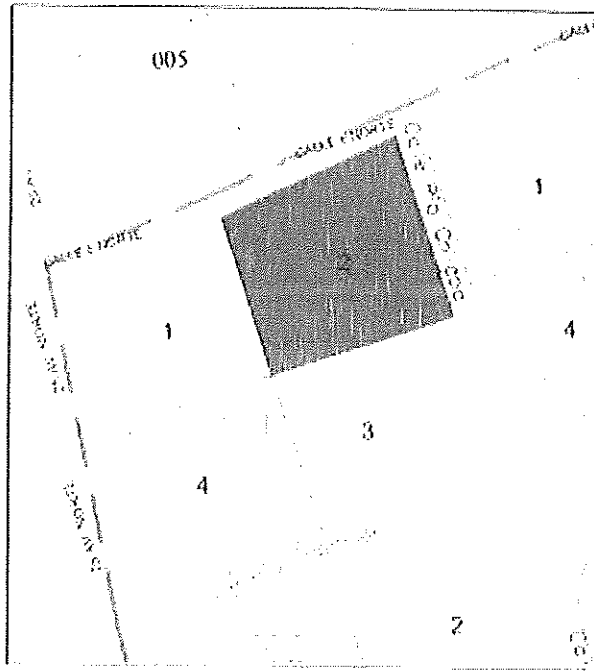
Gobierno del Estado de Quintana Roo  
Publicación del Periódico Oficial





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DDUyE/DC/3046/2018  
Fecha: 25/07/2018

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO QUE CONFORMA EL POLIGONO DE APLICACIÓN.**



De acuerdo al estudio y análisis de la normatividad vigente el polígono de aprovechamiento, se convierte en una herramienta útil para poder prever los efectos y de impacto del proceso de la propuesta de modificación a los lineamientos del uso de suelo que se analiza, y justificación de la zona propuesta.

Si tomamos en consideración que se fomente la inversión, el empleo y se mejore la imagen urbana, dichos aspectos son atendidos de forma puntual analizando cada uno dentro de sus propias características, fomentando el desarrollo e infraestructura, siendo el tipo de desarrollo que nuestro municipio necesita para cumplir el papel protagonista y que los nuevos tiempos le exigen para contemplar no sólo el desarrollo económico, sino también, la sostenibilidad ambiental, la planificación económica y urbanística; por lo que el municipio debe contar a los propios límites ambientales y también debe tener la factibilidad de estudiar aquellas zonas en las que puede ser susceptible al desarrollo para lo acorde con la propia factibilidad existente, con el tipo de desarrollo existente en la zona.

to de  
ROO  
diario Oficial

*[Handwritten signatures and initials on the right side of the page]*

*[Handwritten signature at the bottom left]*

*[Handwritten signature at the bottom center]*

*[Handwritten signature and stamp at the bottom right]*



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano  
Núm. Oficio: DGDUE/DCS/046/2019  
Fecha: 25/07/2019

La modificación y aplicación de las características del Polígono de actuación que se plantea fomenta la inversión privada en el Municipio de Tulum mediante proyectos habitacionales de mediano impacto, es decir proyectos que no impacten de manera significativa el entorno y siendo concurrente con la vocación actual de la zona de estudio, para el cumplimiento de estas políticas, así mismo se contribuye al crecimiento económico pues representa una oferta más de vivienda y genera empleos directos e indirectos.

Es importante recalcar que su está en congruencia con la política de desarrollo de la Ciudad de Tulum, fomentando el crecimiento ordenado, maximizando el potencial y el uso de suelo y minimizando los impactos ambientales.

Sin embargo, el proyecto esta enfocado a la continuidad de la dinámica de crecimiento que tiene el Municipio, es por ello que se presenta a continuación LA PROPUESTA para el Cambio de aprovechamiento y aumento de la densidad de acuerdo al siguiente cuadro comparativo:

Especificación	Uso de Suelo Actual, Centro en Banco (CB)		Uso de Suelo Actual, Habitacional Densidad Media (H3)		Propuesta de Uso de Suelo Habitacional Densidad Alta (H4)	
	Superficie					
Superficie	3 535.30		0,617 21		12 552.59	
Densidad de acuerdo al uso	0.0 viv/ha	6	24 viv/ha	20	60 viv/ha	72 viv/ha
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	siempre	---	0.45	3,032.74	0.6	7,231.55
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	siempre	---	1.1	9,368.93	1.7	20,489.40
Altura Máxima en metros	siempre	---	12	12	12	12
Altura Máxima en niveles	siempre	---	3	3	3	3
Cargos de saneamiento por vivienda	siempre	---	siempre	1 viv	1 viv	1 viv

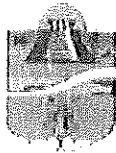
Como podemos observar el aumento de densidad neta serán de 52 viviendas, mismas que generarán una opción integral de un complejo habitacional, así como una fuente de trabajo para los residentes del Municipio de Tulum y sus alrededores. En cuanto a la altura de las edificaciones, será de 12.00 metros de altura en 3 niveles por lo tanto no contraviene a lo ya existente en la zona y alrededores en la Ciudad de Tulum. Este proyecto No contraviene la normatividad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, fomenta la inversión y la generación de empleos.

Por lo anterior esta autoridad:

CONSIDERANDO:

Se tiene por recibida la solicitud del Ciudadano Pablo Bueno Córdoba, propietario del predio previamente descrito mismo que se ubica en la Calle 6 Norte esquina 25 Avenida Norte Bis, de...





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUYE/DG/3046/2019  
Fecha: 25/07/2019

del Municipio de Tulum, Quintana Roo, a fin de evaluar la propuesta antes citada contemplando el cambio de aprovechamiento de uso de suelo y densidad del predio antes descrito con la propuesta presentada.

Previo al estudio para dictaminar la propuesta en cuestión, mediante oficio DGDUYE/DDUSF/040/2019, fue presentada a consulta pública la propuesta de aumento de densidad del predio antes descrito, en cumplimiento a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

**PRIMERO.** Que esta Autoridad es competente para emitir dictámenes y resoluciones derivadas de la calificación de las solicitudes previa inspección, de antecedentes y estado actual de la zona donde se manifiesta el hecho o proyecto que se pretende llevar a cabo de acuerdo a la legislación y reglamentación ambiental y urbana vigente así como para aplicar sanciones por el incumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum ahora bien de conformidad a lo establecido en los artículos 126, 127, 128 fracción IX, 145, 155, y 156 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, artículos 65, 66, 69, 90, Fracción II, 155, 156 Y 167 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículo 1, fracción IV, 3, 9 10 Fracción III, 98, 109, 149, 150, 151, 152 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Estado de Quintana Roo, 1, 3, 4, 49, 50, 51, 52 y 53 y demás que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum.

**SÉGUNDO.** Que del análisis de la propuesta contemplada del ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, documento que aborda el Proyecto de un Polígono de Aprovechamiento, que tiene por objeto ordenar, orientar y mitigar sus impactos en el ambiente y los asentamientos humanos de una manera equilibrada sustentable y sostenible con el medio ambiente natural, bajo criterios orientadores, situación actual del predio antes referido y la zona donde el uso de suelo de acuerdo a las zonificaciones del programa de desarrollo urbano vigente es HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H3) Y CENTRO BARRIAL (CB), mismo que para los futuros proyectos pretendidos, propiciaran que el desarrollo urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del municipio de Tulum, así mismo podemos decir que al ejecutar el presente cambio de lineamientos, no se generará impacto significativo y por el contrario contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este municipio. El cambio de uso de suelo del proyecto deberá ser **USO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) con densidad de 60 viviendas por hectáreas**, de acuerdo con el estudio presentado. En cuanto a la altura de las edificaciones, **el pretendido proyecto delimitado al polígono del predio que se presenta no contraviene a lo ya existente al construirse con 3 niveles y/o 12 metros de altura**. Por lo tanto este proyecto no contraviene la normalidad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, por el contrario fomenta la inversión y la generación de empleos.

**TERCERO.** Que del Análisis del cambio de aprovechamiento en un predio, en relación con las normas de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, queda sujeto a la Autorización por parte del H. Ayuntamiento. De manera previa, la Dirección entregara una anuencia espólicia (dictamen técnico), considerando los resultados de un estudio y dictamen de impacto territorial, viabilidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización con los predominantes en la zona. En esta propuesta del polígono de aprovechamiento, para que la Dirección pueda expedir lo anterior el promovente deberá dar cumplimiento a los requisitos señalados en el Artículo 52 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum. La autorización solo se otorgará cuando el solicitante convenga con el ayuntamiento en cubrir a su costo todos los gastos necesarios para eliminar o disminuir al máximo los efectos negativos y riesgos que puedan producirse por la construcción y operación del inmueble, que se detecten en el estudio y

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología  
Área de Desarrollo Urbano  
Núm. Oficio: DGDUYE/DG/3046/2019  
Fecha: 25/07/2019



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/3040/2019  
Fecha: 25/07/2019

dictamen citado. Requisitos con los cuales ha cumplido el promovente por lo cual resulta la siguiente propuesta de la dirección para dar trámite a su solicitud del cambio de aprovechamiento, contemplando el siguiente aprovechamiento **USO DE SUELO: HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) PARA DICHO POLIGONO DE APROVECHAMIENTO:**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Por los considerandos **PRIMERO, SEGUNDO, Y TERCERO**, esta autoridad encuentra como **FAVORABLE** la propuesta del promovente debiéndose adecuar a las condiciones o propuestas de esta dirección contenidas en el considerando **TERCERO, POR LO QUE SE EMITE FAVORABLE EL PRESENTE DICTAMEN**. Lo anterior considerando los resultados del estudio y propuesta del polígono de aprovechamiento, así como su viabilidad, densidad o imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización son aptos y predominantes en la zona.

**SEGUNDO:** por los considerandos **SEGUNDO Y TERCERO**, una vez emitido el presente dictamen, queda sujeto a la Aprobación por parte del H. Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, de igual manera el promovente deberá dar cumplimiento a los tramites en materia de Impacto Ambiental ante la autoridad tanto estatal como federal que haya a lugar con el fin de llevar a cabo su pretendido proyecto.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** - Así lo acordó y firma, el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA** del H. Ayuntamiento de Tulum el **C. GUSTAVO MALDONADO SAI DANA**. - Conste. Day te.

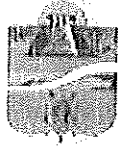


GUSTAVO MALDONADO SAI DANA  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



C. P. DIRECTORA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM  
C. P. ANA MARÍA  
305 5166

71



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/BC/18/2019  
Fecha: 25/07/2019

PROPIETARIO: JUAN EMILIO SIMÓN FAJER Y SANTIAGO DE LA ROSA LUNA PARRA

O QUIEN LEGALMENTE LOS REPRESENTE.

NOMBRE DEL PROYECTO: CAMBIO DE APROVECHAMIENTO Y RESTRICCIONES URBANAS DEL PROYECTO, UBICADO EN EL LOTE 002, DE LA MANZANA 752, SUPER MANZANA 000, REGIÓN 010 EN LA CALLE 6 NORTE ENTRE 25 AVENIDA NORTE BIS Y 20 AVENIDA NORTE, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRESENTE.

ASUNTO: DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA - Tulum, Quintana Roo, Siendo los veinticinco días del mes de julio Del Año Dos Mil Diecinueve.

VISTOS.- Para resolver la solicitud de propuesta de cambio de aprovechamiento y restricciones a través de un ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, en el que se justifica la intención del propietario de ampliar o modificar el aprovechamiento para aumentar la densidad a 60 viviendas/hectárea propuesta en el lote 002, de la manzana 752, ubicado en la Calle 6 Norte entre 25 Avenida Norte Bis y 20 Avenida Norte, dentro de territorio Municipal de Tulum, Quintana Roo.

RESULTANDO:

PRIMERO.- El presente dictamen tiene como objeto analizar y determinar la posible factibilidad de la propuesta para cambio de aprovechamiento y restricciones del predio privado antes señalado. En este contexto y una vez analizada la solicitud y propuesta contenida en el estudio de impacto urbano ingresado con la solicitud formal en esta Dirección General, ya que de acuerdo al Reglamento de Construcción del Municipio de Tulum, Quintana Roo, Quedan sujetas a una aprobación especial de la Dirección General los posibles cambios a los lineamientos normativos de los usos del suelo, si los mismos no modifican el uso del suelo, y no constituyen en sí una modificación a los Programas de Desarrollo Urbano y no contravienen al Ordenamiento Ecológico vigente, ni al Código Civil del Estado. Por lo que a continuación se detallan y analizan los puntos de dicha propuesta y proyecto pretendido.

Actualmente la serie del lote antes descrito cuenta con la clave catastral y de acuerdo a los instrumentos urbanos vigentes tiene un uso de suelo Habitacional Densidad Media (H3) y Centro Vecinal (CV), como se muestra a continuación:

Cuadro: lote de estudio y usos de suelo.

LOTE	MANZANA	USOS DE SUELO DE LA ZONA DE ACUERDO AL PDU
LOTE 002	752	Habitacional Densidad Media (H3), Centro Vecinal (CV)



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología,  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano,  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/3048/2019  
Fecha: 25/07/2019

Lo anterior de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011.

En ese sentido y no contraponiendo la vocación del predio del presente estudio podemos identificar que el uso potencial del lote va encaminado al uso HABITACIONAL, por lo tanto y respetando lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano a nivel Estatal y Municipal, los cuales definen la vocación potencial de desarrollo de cada predio, el proyecto no se enfrenta con el crecimiento natural del Municipio.

Propiciando que el Desarrollo Urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del Municipio de Tulum, con el desarrollo urbano de la zona de referencia por su vocación, siempre y cuando no se generen impactos significativos, si no cambios que beneficien y protejan el entorno de acuerdo a la vocación natural de la zona, por lo que de acuerdo al estudio presentado con la solicitud, se contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este Municipio.

Es por ello que, siendo el carácter fundamental de los municipios, la planeación urbana el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano y la procuración de que el aprovechamiento territorial se realice en función del marco normativo a fin de promover obras y servicios de carácter público y el desarrollo privado sea armónico y permita que los habitantes del municipio cuenten, entre otros, con vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, así como de proveer y proveer los medios de comunicación y transporte que se requieran, así también otorgar facilidades administrativas que estén a su alcance a las acciones de dicho aprovechamiento territorial.

**UBICACIÓN DEL POLIGONO**

El polígono que comprende el proyecto objeto del presente dictamen se encuentra en el lote 002 de la manzana 752, ubicado en la Calle 6 Norte entre 26 Avenida Norte Bis y 20 Avenida Norte, dentro del territorio Municipal de Tulum, Quintana Roo, en materia Urbana el predio que conforma el polígono de estudio se encuentra regido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011; con una política urbana básica, misma que por surge y desarrollo habitacional que ha rebasado los instrumentos de planeación como el antes citado, el promotor en coordinación con el municipio de Tulum se ha visto en la necesidad de proponer la adecuación de restricciones mediante la propuesta del polígono mencionado.

El polígono de aprovechamiento, motivo de estudio se integra a su vez por el polígono, delimitado y enforado al sector Habitacional (habitacional)





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano  
Núm. Oficio: DGDIUE/DG30M8/2019  
Fecha: 25/07/2019

**POLIGONO DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO**

LOS PROMOVENTES **C. JUAN EMILIO SIMÓN FAJER Y SANTIAGO DE LA ROSA LUNA PARRA** SON PROPIETARIOS DEL PREDIO SIGUIENTE: LOTE 002, DE LA MANZANA 752, UBICADO EN LA CALLE 6 NORTE ENTRE 25 AVENIDA NORTE SIS Y 20 AVENIDA NORTE, DENTRO DE TERRITORIO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO, CON CLAVE CATASTRAL 902 010 000 752 002, CON UNA SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE 10,064.16 METROS CUADRADOS.....

Los promoventes han propuesto a la actual administración municipal su intención de realizar un proyecto de desarrollo en dicho polígono, denominándolo **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO**, con el cual el municipio de Tulum, Quintana Roo, tenga una nueva movilidad económica, hacia la ubicación y proyección de dicho polígono.

**UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL MUNICIPAL:**

El predio que perteneciente al proyecto se encuentra dentro de la localidad de Tulum, como se puede observar a continuación el área donde se localiza el predio comprende la vocación de uso de suelo, Habitacional Densidad Media (H3) y Centro Vecinal (CV), por lo tanto, el construir el proyecto, seguirá consolidando al Municipio de Tulum como una propuesta para radicar, invertir y crecer

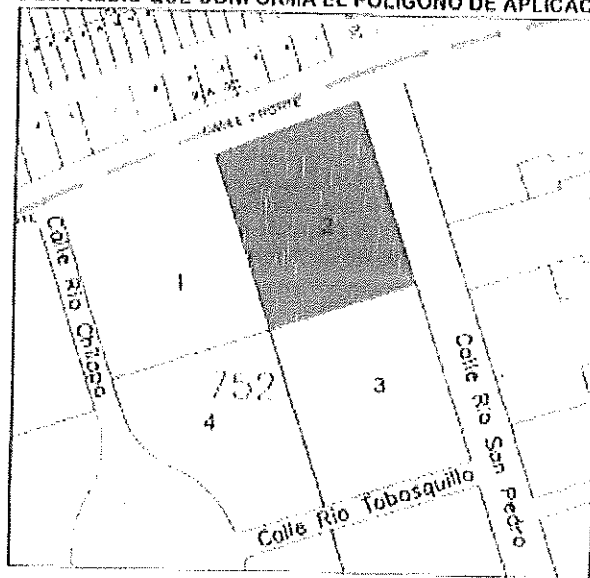
**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO DE TULUM.**





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUEF/DG/048/2019  
Fecha: 25/07/2019

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO QUE CONFORMA EL POLIGONO DE APLICACIÓN.**



De acuerdo al estudio y análisis de la normatividad vigente el polígono de aprovechamiento, se convierte en una herramienta útil para poder prever los efectos y de impacto del proceso de la propuesta de modificación a los lineamientos del uso de suelo que se analiza, y edificación de la zona propuesta.

Si tomamos en consideración que se fomente la inversión, el empleo y se mejore la imagen urbana; dichos aspectos son atendidos de forma puntual analizando cada uno dentro de sus propias características, fomentando el desarrollo e infraestructura, siendo el tipo de desarrollo que nuestro municipio necesita para cumplir el papel protagonista y que los nuevos tiempos le exigen para contemplar no sólo el desarrollo económico, sino también, la sostenibilidad ambiental, o planificación económica y urbanística; por lo que el municipio debe ceñirse a los propios límites ambientales y también debe tener la factibilidad de estudiar aquellas zonas en las que puede ser susceptible el desarrollo para ir acorde con la propia factibilidad existente, con el tipo de desarrollo existente en la zona.

La modificación y aplicación de las características del Polígono de actuación que se plantea fomenta la inversión privada en el Municipio de Tulum mediante proyectos habitacionales de mediano impacto, es decir proyectos que no impacten de manera significativa el entorno y siendo concurrente.

4



Handwritten signatures and initials on the right side of the page.





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUyE/DG/3048/2019  
Fecha: 25/07/2019

con la vocación actual de la zona de estuario, para el cumplimiento de estas políticas así mismo su contribuye al crecimiento económico pues representa una oferta más de vivienda y genera empleos directos e indirectos.

Es importante recalcar que se está en congruencia con la política de desarrollo de la Ciudad de Tulum, fomentando el crecimiento ordenado, maximizando el potencial y el uso de suelo y minimizando los impactos ambientales.

Sin embargo, el proyecto está enfocado a la continuidad de la dinámica de crecimiento que tiene el Municipio, es por ello que se presenta a continuación LA PROPUESTA para el Cambio de aprovechamiento y aumento de la densidad de acuerdo al siguiente cuadro comparativo:

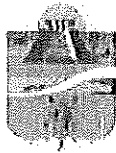
Especificación	Uso de Suelo Actual, Habitacional Densidad Alta (HA)		Uso de Suelo Actual, Centro Vocacional (CV)		Propuesta de Uso de Suelo, Habitacional Densidad Alta (HA)	
	Superficie	4,110.96	Superficie	0	Superficie	10,164.16
Densidad de acuerdo al uso	24 vivas	11	0 ó 0.5 vivas	0	60 vivas	60 viv.
Coefficiente Ocupación con Suelo (COS)	0.45	1,984.94	s/norma	s/norma	0.6	6,038.49
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUI)	1.1	4,522.06	s/norma	s/norma	1.7	17,108.05
Altura Máxima en metros	12	12	s/norma	s/norma	12	12
Altura Máxima en niveles	3	3	s/norma	s/norma	3	3
Cargos de estacionamiento por vivienda	s/norma	1' viv	s/norma	s/norma	1' viv	1' viv

Como podemos observar el aumento de densidad nota serán de 49 viviendas, mismas que generarán una opción integral de un complejo habitacional, así como una fuente de trabajo para los residentes del Municipio de Tulum y sus alrededores. En cuanto a la altura de las edificaciones, será de 12.00 metros de altura en 3 niveles por lo tanto no contraviene a lo ya existente en la zona y alrededores en la Ciudad de Tulum. Este proyecto no contraviene la normatividad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, fomenta la inversión y la generación de empleos.

-----Por lo anterior esta autoridad-----

-----CONSIDERANDO:-----

Se tiene por recibida la solicitud de los Ciudadanos Juan Emilio Simón Fajer y Santiago de la Rosa Luna Pana, propietarios del predio previamente descrito mismo que se ubica en la Calle 6 Norte, entre 25 Avenida Norte Bis y 20 Avenida Norte, dentro de territorio Municipal de Tulum, Quintana Roo, a fin de evaluar la propuesta antes citada contemplando el cambio de aprovechamiento de uso de suelo y densidad del predio ante descrito con la propuesta presentada.



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/3048/2019  
Fecha: 25/07/2019

Previo al estudio para dictaminar la propuesta en comento, mediante oficio DGDUE/DDU/SF/048/2019, fue presentada a consulta pública la propuesta de aumento de densidad del predio antes descrito, en cumplimiento a la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

**PRIMERO.**- Que esta Autoridad es competente para emitir dictámenes y resoluciones derivadas de la calificación de las solicitudes previa inspección, de antecedentes y estado actual de la zona donde se manifiesta el hecho o proyecto que se pretende llevar a cabo de acuerdo a la legislación y reglamentación ambiental y urbana vigente así como para aplicar sanciones por el incumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum, ahora bien de conformidad a lo establecido en los artículos 126, 127, 128 fracción IX, 145, 145, y 156 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, artículos 65, 66, 89, 90, Fracción II, 155, 156 Y 157 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículo 1, fracción IV, 3, 9 10 Fracción III, 98, 109, 149, 150, 151, 152 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Estado de Quintana Roo, 1, 3, 4, 49, 50, 51, 52 y 53 y demás que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum.

**SEGUNDO.** - Que del análisis de la propuesta contemplada del **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO**, documento que aborda el Proyecto de un Polígono de Aprovechamiento, que tiene por objeto ordenar, orientar y mitigar sus impactos en el ambiente y los asentamientos humanos de una manera equilibrada sustentable y sostenible con el medio ambiente natural, bajo criterios orientadores, situación actual del predio antes referida y la zona donde el uso de suelo de acuerdo a las zonificaciones del programa de desarrollo urbano vigente es **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H3) y CENTRO VECINAL (CV)**, mismo que para los futuros proyectos pretendidos, propiciarán que el desarrollo urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del municipio de Tulum, así mismo podemos decir que al ejecutar el presente cambio de lineamientos, no se generará impacto significativo y por el contrario contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este municipio.

El cambio de uso de suelo del proyecto deberá ser **USO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) con densidad de 60 viviendas por hectáreas**, de acuerdo con el estudio presentado. En cuanto a la altura de las edificaciones, **el pretendido proyecto delimitado al polígono del predio que se presenta** no contraviene a lo ya existente al construirse con 3 niveles y/o 12 metros de altura. Por lo tanto este proyecto No contraviene la normatividad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, por el contrario fomenta la inversión y la generación de empleos.

**TERCERO.**- Que del Análisis del cambio de aprovechamiento en un predio, en relación con las normas de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, queda sujeto a la Autorización por parte del H. Ayuntamiento. De manera previa, la Dirección entregará una anuencia específica (dictamen técnico), considerando los resultados de un estudio y dictamen de impacto territorial, viabilidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización con los predominantes en la zona. En esta propuesta del polígono de aprovechamiento, para que la Dirección pueda expedir lo anterior el promovente deberá dar cumplimiento a los requisitos señalados en el Artículo 52 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum. La autorización solo se otorgará cuando el solicitante convenga con el ayuntamiento en cubrir a su costa todos los gastos necesarios para eliminar o disminuir el máximo los efectos negativos y riesgos que puedan producirse por la construcción y operación del inmueble, que se detecten en el estudio y dictamen citado. Requisitos con los cuales ha cumplido el promovente por lo cual resulta la siguiente propuesta de la dirección para dar trámite a su solicitud del cambio de aprovechamiento.



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DC/340/2019  
Fecha: 25/07/2019

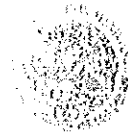
contemplando el siguiente aprovechamiento **USO DE SUELO: HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) PARA DICHO POLIGONO DE APROVECHAMIENTO:**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Por los considerandos **PRIMERO, SEGUNDO, Y TERCERO**, esta autoridad encuentra como **FAVORABLE** la propuesta de los promoventes, debiéndose adecuar a las condiciones o preposia de esta dirección contenidas en el considerando **TERCERO, POR LO QUE SE EMITE FACTIBLE EL PRESENTE DICTAMEN**. Lo anterior considerando los resultados del estudio y propuesta del polígono de aprovechamiento, así como su viabilidad, densidad a imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización son óptimos y predominantes en la zona.

**SEGUNDO:** por los considerandos **SEGUNDO Y TERCERO**, una vez omitido el presente dictamen, queda sujeto a la Aprobación por parte del H. Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, de igual manera los promoventes deberá dar cumplimiento a los tramites en materia de Impacto Ambiental ante la autoridad tanto estatal como federal que haya a lugar con el fin de llevar a cabo su pretendido proyecto.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** - Así lo acordó y firma, el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA** del H. Ayuntamiento de Tulum el **C. GUSTAVO MALDONADO SALDANA** -  
Conste, Day fo,



DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

GUSTAVO MALDONADO SALDANA

SECRETARÍA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM  
CALLE 100 N. 100  
TULUM, Q. ROO



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

PROPIETARIO: GERARDO PANDAL RODRIGUEZ Y BERNARDO PANDAL GONZÁLEZ

O QUIEN LEGALMENTE LOS REPRESENTE.

NOMBRE DEL PROYECTO: CAMBIO DE APROVECHAMIENTO Y RESTRICCIONES URBANAS DEL PROYECTO, UBICADO EN EL LOTE 004, DE LA MANZANA 752, SUPER MANZANA 000, REGIÓN 010 EN LA 25 AVENIDA NORTE BIS ENTRE CALLE RIO TABASQUILLO Y CALLE 6 NORTE, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRESENTE.

ASUNTO: DICTAMEN

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.- Tulum, Quintana Roo. Siendo los veinticinco días del mes de julio Del Año Dos Mil Diecinueve.

**VISTOS.**- Para resolver la solicitud de propuesta de cambio de aprovechamiento y restricciones a través de un ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO, en el que se justifica la intención del propietario de ampliar o modificar el aprovechamiento para aumentar la densidad a 60 viviendas/hectárea propuesta en el lote 004, de la manzana 752, ubicado en la 25 Avenida Norte Bis entre Calle Río Tabasquillo y Calle 6 Norte, dentro de territorio Municipal de Tulum, Quintana Roo.

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** - El presente dictamen tiene como objeto analizar y determinar la posible factibilidad de la propuesta para cambio de aprovechamiento y restricciones del predio privado antes señalado. En este contexto y una vez analizada la solicitud y propuesta contenida en el estudio de impacto urbano ingresado con la solicitud formal en esta Dirección General, ya que de acuerdo al Reglamento de Construcción del Municipio de Tulum, Quintana Roo, Quedan sujetas a una aprobación especial de la Dirección General los posibles cambios a los lineamientos normativos de los usos del suelo, si los mismos no modifican el uso del suelo, y no constituyen en sí una modificación a los Programas de Desarrollo Urbano y no contravienen al Ordenamiento Ecológico vigente, ni al Código Civil del Estado. Por lo que a continuación se detallan y analizan los parámetros de dicha propuesta y proyecto pretendida.

Actualmente la zona del lote antes descrito cuenta con la clave catastral y de acuerdo a los instrumentos urbanos vigentes tiene un uso de suelo Habitacional Densidad Media (H3) que se muestra a continuación:

Cuadro: lote de estudio y usos de suelo.

LOTE	MANZANA	USOS DE SUELO DE ACUERDO AL PDU
LOTE 004	752	Habitacional Densidad Media (H3)

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
ESTADO DE QUINTANA ROO  
ACUERDO AL PDU



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGOUE/DG/3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

Lo anterior de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011.

En ese sentido y no contraponiendo la vocación del predio del presente estudio podemos identificar que el uso potencial del lote va encaminado al uso HABITACIONAL, por lo tanto y respetando lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano a nivel Estatal y Municipal, los cuales definen la vocación potencial de desarrollo de cada predio, el proyecto no se confronta con el crecimiento natural del Municipio.

Propiciando que el Desarrollo Urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del Municipio de Tulum, con el desarrollo urbano de la zona de referencia por su vocación, siempre y cuando no se generen impactos significativos, si no cambios que beneficien y protejan el entorno de acuerdo a la vocación natural de la zona, por lo que de acuerdo al estudio presentado con la solicitud, se contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este Municipio.

Es por ello que, siendo el carácter fundamental de los municipios, la planeación urbana el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano y la procuración de que el aprovechamiento territorial se realice en función del marco normativo a fin de promover obras y servicios de carácter público y el desarrollo privado sea armónico y permita que los habitantes del municipio cuenten, entre otros, con vivienda digna, espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación, equipamiento indispensable para la vida de la comunidad; así como de proveer y proveer los medios de comunicación y transporte que se requieran, así también otorgar facilidades administrativas que estén a su alcance a las acciones de dicho aprovechamiento territorial.

**UBICACIÓN DEL POLIGONO**

El polígono que comprende el proyecto objeto del presente dictamen se encuentra en la 25 Avenida Norte Bis entre Calle Río Tabasquillo y Calle 6 Norte, dentro del Municipio de Tulum, en materia Urbana el predio que conforma el polígono de estudio se encuentra reglado por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polígono Sur del Municipio de Tulum, Quintana Roo publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 25 de marzo de 2011; con una política urbana básica, misma que por algo y desarrollo habitacional que ha rebasado los instrumentos de planeación como el antes citado, el promovente en coordinación con el municipio de Tulum se ha visto en la necesidad de proponer la adecuación de restricciones mediante la propuesta del polígono mencionado.

El polígono de aprovechamiento, motivo de estudio se integra a su vez por el polígono, delimitado y enfocado al sector Habitacional (habitacional).



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
M. AYUDANTAMENTO DE TULUM, Q. ROO



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano  
Núm. Oficio: DGDUE/03/3349/2019  
Fecha: 25/07/2019

**POLIGONO DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO**

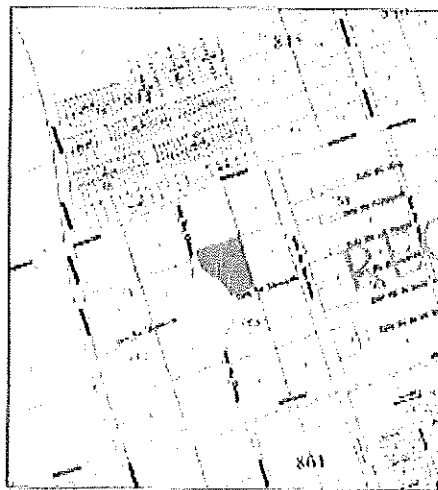
LOS PROMOVENTES C. GERARDO PANDAL RODRIGUEZ Y BERNARDO PANDAL GONZÁLEZ SON PROPIETARIOS DEL PREDIO SIGUIENTE: LOTE 004, MANZANA 752, 26 AVENIDA NORTE BIS ENTRE CALLE RIO TABASQUILLO Y CALLE 6 NORTE, LOCALIDAD DE TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, CON CLAVE CATASTRAL 982 010 090 752 004, CON UNA SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE 8.761.70 METROS CUADRADOS.

El promovente ha propuesto a la actual administración municipal su intención de realizar un proyecto de desarrollo en dicha poligono, denominándolo **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO**, con el cual el municipio de Tulum, Quintana Roo, tenga una nueva movilidad económica, hacia la ubicación y proyección de dicho poligono.

**UBICACIÓN DEL PROYECTO A NIVEL MUNICIPAL:**

El predio que perteneciente al proyecto se encuentra dentro de la localidad de Tulum, como se puede observar a continuación el área donde se localiza el predio comprende la vocación de uso de suelo, Habitacional Densidad Media (H3), por lo tanto, al construir el proyecto, seguirá consolidando al Municipio de Tulum como una propuesta para radicar, invertir y crecer.

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO DE TULUM.**



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO

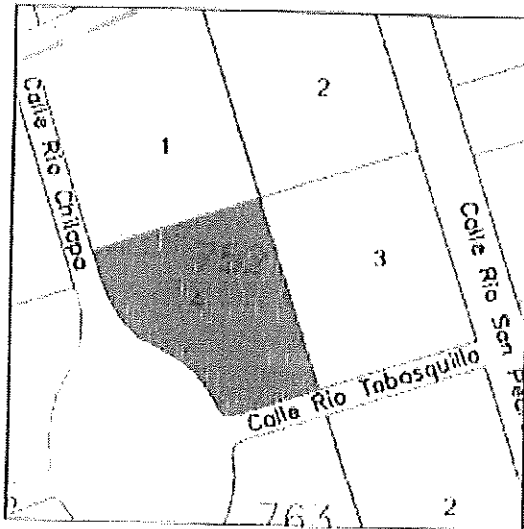




TULUM

Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUyE/DG/0049/2019  
Fecha: 25/07/2019

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO QUE CONFORMA EL POLIGONO DE APLICACIÓN.**



De acuerdo al estudio y análisis de la normalidad vigente el polígono de aprovechamiento, se convierte en una herramienta útil para poder prever los efectos y de impacto del proceso de la propuesta de modificación a los lineamientos del uso de suelo que se analiza, y verificación de la zona propuesta.

Si tomamos en consideración que se fomente la inversión, el empleo y se mejore la imagen urbana; dichos aspectos son atendidos de forma puntual analizando cada uno dentro de sus propias características, fomentando el desarrollo e infraestructura, siendo el tipo de desarrollo que nuestro municipio necesita para cumplir el papel protagonista y que los nuevos tiempos lo exigen para contemplar no sólo el desarrollo económico, sino también, la sostenibilidad ambiental, la planificación económica y urbanística; por lo que el municipio debe cuidarse a los propios límites ambientales y también debe tener la factibilidad de estudiar aquellas zonas en las que pueda ser susceptible al desarrollo para ir acorde con la propia factibilidad existente, con el tipo de desarrollo existente en la zona.

La modificación y aplicación de las características del Polígono de actuación que se plantea fomenta la inversión privada en el Municipio de Tulum mediante proyectos habitacionales de mediano impacto, es decir proyectos que no impacten de manera significativa el entorno y siendo concurrente con la vocación actual de la zona de estudio, para el cumplimiento de estas políticas, así mismo se contribuye al crecimiento económico pues representa una oferta más de vivienda y genera empleos directos e indirectos.



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
MUNICIPIO DE TULUM, Q. ROO

4

Periódico Oficial



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: UGDUYE/DC/3349/2019  
Fecha: 25/07/2019

Es importante recalcar que se está en congruencia con la política de desarrollo de la Ciudad de Tulum, fomentando el crecimiento ordenado, maximizando el potencial y el uso de suelo y minimizando los impactos ambientales.

Sin embargo, el proyecto esta enfocado a la continuidad de la dinámica de crecimiento que tiene el Municipio, es por ello que se presenta a continuación LA PROPUESTA para el Cambio de aprovechamiento y aumento de la densidad de acuerdo al siguiente cuadro comparativo:

Especificación	Uso de Suelo Actual, Habitacional Densidad Media (H3)		Propuesta de Uso de Suelo, Habitacional Densidad Alta (H4)	
Superficie	8,771.70		8,771.70	
Densidad de acuerdo al uso	24 viv/ha	21	60 viv/ha	53 viv.
Coefficiente Ocupación del Suelo (COS)	0.46	3,947.26	0.6	5,263.02
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.10	9,648.87	1.70	14,911.89
Altura Máxima en metros	12.00	12.00	12.00	12.00
Altura Máxima en niveles	3.00	3.00	3.00	3.00
Cajones de estacionamiento por vivienda	s/norma	1° viv.	1° viv	1° viv

Como podemos observar el aumento de densidad neto serán de 32 viviendas, mismas que generarán una opción integral de un complejo habitacional, así como una fuente de trabajo para los residentes del Municipio de Tulum y sus alrededores. En cuanto a la altura de las edificaciones, será de 12.00 metros de altura en 3 niveles por lo tanto no contraviene a lo ya existente en la zona y alrededores en la Ciudad de Tulum. Este proyecto no contraviene la normalidad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, fomenta la inversión y la generación de empleos.

Por lo anterior esta autoridad:

**CONSIDERANDO:**

Se tiene por recibida la solicitud los Ciudadanos **GERARDO PANDAL RODRIGUEZ Y BERNARDO PANDAL GONZÁLEZ**, propietarios del predio previamente descrito mismo que se ubican en la 26 Avenida Norte Bis entre Calle Río Tabasquillo y Calle 6 Norte, dentro del Municipio de Tulum, Quintana Roo, a fin de evaluar la propuesta antes citada contemplando el cambio de aprovechamiento de uso de suelo y densidad del predio ante descrito con la propuesta presentada.

Previo al estudio para dictaminar la propuesta en comento, mediante oficio UGDUYE/DDU/SF/040/2019, fue presentada a consulta pública la propuesta de aumento de densidad del predio antes descrito, en cumplimiento a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

51

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
CALLE NEVA - IMPRESA 2019 10 2020





Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUE/DG/3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

**PRIMERO.** - Que esta Autoridad es competente para emitir dictámenes y resoluciones derivadas de la calificación de las solicitudes previa inspección, de antecedentes y estado actual de la zona donde se manifiesta el hecho o proyecto que se pretende llevar a cabo de acuerdo a la legislación y reglamentación ambiental y urbana vigente así como para aplicar sanciones por el incumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum, ahora bien de conformidad a lo establecido en los artículos 126, 127, 128 fracción IX, 145, 151, y 156 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, artículos 65, 66, 69, 90, Fracción II, 155, 166 Y 167 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículo 1, fracción IV, 3, 9 10 Fracción III, 98, 109, 149, 150, 151, 152 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Estado de Quintana Roo, 1, 3, 4, 49, 50, 51, 52 y 53 y demás que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum.

**SEGUNDO.** - Que del análisis de la propuesta contemplada del **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL SOBRE UN PREDIO PRIVADO**, documento que aborda el Proyecto de un Polígono de Aprovechamiento, que tiene por objeto ordenar, orientar y mitigar sus impactos en el ambiente y los asentamientos humanos de una manera equilibrada sustentable y sostenible con el medio ambiente natural, bajo criterios orientadores, situación actual del predio antes referido y la zona donde el uso de suelo de acuerdo a las zonificaciones del programa de desarrollo urbano vigente es **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H3)**, mismo que para los futuros proyectos pretendidos, propiciaran que el desarrollo urbano genere condiciones de equidad para los habitantes del municipio de Tulum, así mismo podemos decir que al ejecutar el presente cambio de lineamientos, no se generará impacto significativo y por el contrario contribuirá a la inversión y el desarrollo habitacional que van de acuerdo con la dinámica de crecimiento de este municipio.

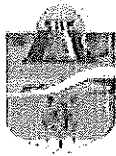
El cambio de uso de suelo del proyecto deberá ser **USO HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) con densidad de 60 viviendas por hectáreas**, de acuerdo con el estudio presentado. En cuanto a la altura de las edificaciones, **el pretendido proyecto delimitado al polígono del predio que se presenta no contraviene a lo ya existente al construirse con 3 niveles y/o 12 metros de altura**. Por lo tanto este proyecto No contraviene la normalidad, los lineamientos, ni normas urbanas vigentes a nivel estatal y municipal, por el contrario fomenta la inversión y la generación de empleos.

**TERCERO.** - Que del Análisis del cambio de aprovechamiento en un predio, en relación con las normas de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, queda sujeto a la Autorización por parte del H. Ayuntamiento. De manera previa, la Dirección entregará una anuencia específica (dictamen técnico), considerando los resultados de un estudio y dictamen de Impacto territorial, viabilidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización con los predominantes en la zona. En esta propuesta del polígono de aprovechamiento, para que la Dirección pueda expedir lo anterior el promovente deberá dar cumplimiento a los requisitos señalados en el Artículo 52 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tulum. La autorización solo se otorgará cuando el solicitante convenga con el ayuntamiento en cubrir a su costa todos los gastos necesarios para eliminar o disminuir al máximo los efectos negativos y riesgos que puedan producirse por la construcción y oputación del inmueble, que se detecten en el estudio y dictamen citado. Requisitos con los cuales ha cumplido el promovente por lo cual resulta la siguiente propuesta de la dirección para dar trámite a su solicitud del cambio de aprovechamiento contemplando el siguiente aprovechamiento **USO DE SUELO: HABITACIONAL DENSIDAD ALTA (H4) PARA DICHO POLÍGONO DE APROVECHAMIENTO:**

300  
dico Oficial

*[Handwritten signatures and notes on the right margin]*

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
MAYOR CUERPO DE TULUM, Q. ROO



Dirección: Dirección General de  
Desarrollo Urbano y Ecología.  
Área: Dirección de Desarrollo Urbano.  
Núm. Oficio: DGDUyE/DO/3049/2019  
Fecha: 25/07/2019

RESUELVE:

**PRIMERO:** Por los considerandos **PRIMERO, SEGUNDO, Y TERCERO**, esta autoridad encuentra como **FAVORABLE** la propuesta de los promoventes, debiéndose adecuar a las condiciones o propuesta de esta dirección contenidas en el considerando **TERCERO, POR LO QUE SE EMITE FACTIBLE EL PRESENTE DICTAMEN**. Lo anterior considerando los resultados del estudio y propuesta del polígono de aprovechamiento, así como su viabilidad, densidad e imagen urbana y compatibilidad de usos de la construcción y de su futura utilización son óptimos y predominantes en la zona.

**SEGUNDO:** por los considerandos **SEGUNDO Y TERCERO**, una vez emitido el presente dictamen, queda sujeto a la Aprobación por parte del H. Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, de igual manera el promovente deberá dar cumplimiento a los tramites en materia de Impacto Ambiental ante la autoridad tanto estatal como federal que haya a lugar con el fin de llevar a cabo su pretendido proyecto.

**NOTIFIQUESE Y CÚPLASE.-** Así lo acordó y firma, el **DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA** del H. Ayuntamiento de Tulum el **C. GUSTAVO MALDONADO SALDAÑA**.  
Conste, Day fe,



DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGIA  
MUNICIPIO DE TULUM, YUCATÁN

C. D. SECRETARÍA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM  
C. D. ANDRÉS  
D. M. S. G. T.

71

EL QUE SUSCRIBE LICENCIADO EN DERECHO RAÚL ENRIQUE RODRÍGUEZ LUNA, SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL PERÍODO CONSTITUCIONAL 2018-2021, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 120 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CERTIFICO.

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS CONSTANTES DE 43 (CUARENTA Y TRES) HOJAS ÚTILES, SON REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA DEL ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE DENSIDAD DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS COMO LOTE 002, DE LA MANZANA 751, SUPERMANZANA.000, REGIÓN 10; Y LOTES 1, 2, 3, Y 4 DE LA MANZANA 752, SUPERMANZANA 000, REGIÓN 10; TODOS DE ESTA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO; MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE LA DÉCIMA CUARTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DE 2019; Y QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS ADMINISTRATIVOS DE LA SECRETARIA GENERAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TULUM, QUINTANA ROO; LOS CUALES TUVE A LA VISTA Y REALICÉ EL COTEJO CORRESPONDIENTE Y LOS ENCONTRÉ IDÉNTICOS.

GENERAL

TANA ROO Y PARA LO QUE LEGALMENTE CORRESPONDA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN LA CIUDAD Y MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO; A LOS 10 DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

DOY FE

ATENTAMENTE  
SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE  
AYUNTAMIENTO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO



SECRETARÍA GENERAL  
TULUM, QUINTANA ROO  
LIC. RAÚL ENRIQUE RODRÍGUEZ LUNA

do de  
Roo  
diario Oficial





**IFEQROO**  
 INSTITUTO QUINTANAUENSE DE EDUCACIÓN  
 INSTITUTO QUINTANAUENSE DE EDUCACIÓN

Esta vez que en el Sector Educativo para el Gobierno del Estado de Quintana Roo, se realizó el 18 de diciembre de 2019, se tuvo a lugar general el siguiente acuerdo:

01/16/056/DIC/2019

Acuerdo No. 01/16/056/DIC/2019. "Los integrantes de la Junta de Gobierno, aprobaron con diez votos, por unanimidad, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 63 Bis de la Ley y las Licitaciones de la Administración Pública Parastatal del Estado de Quintana Roo, el tabulador de ingresos propios para el ejercicio fiscal 2020 del IFEQROO, correspondientes a 1 Convocatorias de Licitación (bases de licitación, 7 Aserción Técnica, y 3. Certificación de Fichas (Dictamen Documental, Evaluación de la INFE y Certificación), de acuerdo con el ANEXO 3, en apego a lo establecido en la reforma de la Ley de Bases del Estado de Quintana Roo y a la Ley de Hacienda del Estado, ambas publicadas en el Periódico Oficial del Estado el 18 de diciembre de 2019, por lo que se instruye al Director General a dar cumplimiento a lo establecido en el transitorio Quinto de la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, publicada en el 18 de Diciembre del año en curso en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

En virtud de lo anterior se le instruye publicar el presupuesto.

Tabulador de Ingresos Propios del IFEQROO del Ejercicio Fiscal 2020

No.	Concepto	Costo 2020 \$
1.	Convocatorias de Licitación, Bases de Licitación	De \$ 100.00 hasta \$ 25.000.00
2.	Aserción Técnica	
2.1	1 m2 A 120 m2	\$15.00
2.2	151 m2 A 300 m2	\$13.00
2.3	301 m2 A 500 m2	\$10.00
2.4	501 m2 A 800 m2	\$9.00
2.5	801 m2 A 1100 m2	\$9.00
2.6	1101 m2 A 1400 m2	\$8.00
2.7	1401 m2 A 2000 m2	\$6.25
2.8	2001 m2 A 2500 m2	\$5.50
2.9	2501 m2 A 3000 m2	\$5.00
2.10	3001 m2 A 6000 m2	\$4.00
2.11	6001 m2 A 10000 m2	\$4.00
2.12	8001 m2 MAYOR A 10000 m2	\$3.00
3	Certificación Incluye (Dictamen Documental, Evaluación de la INFE, y Certificación)	
3.1.	NIVEL EDUCACIÓN INICIAL/ PREESCOLAR	
3.1.1.	Matrícula de 1 - 90	\$9.000.00
3.1.2.	Matrícula de 91 - 180	\$18.000.00
3.1.3.	Matrícula de 181 - 270	\$18.000.00
3.1.4.	Matrícula de 271 - 360	\$18.000.00
3.1.5.	Matrícula de 361 - 450	\$18.000.00
3.1.6.	Matrícula de 451 y más	\$18.000.00
3.2.	NIVEL PRIMARIA.	





**IFEQROO**

INSTITUTO QUINTANAROENSE DE EDUCACIÓN  
CALLE 19 DE SEPTIEMBRE S/N. C. P. 97000. C. M. Q. ROO.

No.	Concepto	Costo 2020 \$
3.2.1	Matrícula de 1 - 90	\$12,000.00
3.2.2	Matrícula de 91 - 180	\$17,000.00
3.2.3	Matrícula de 181 - 270	\$22,000.00
3.2.4	Matrícula de 271 - 360	\$27,000.00
3.2.5	Matrícula de 361 - 450	\$32,000.00
3.2.6	Matrícula de 451 y más	\$37,000.00
3.3.	<b>NIVEL SECUNDARIA,</b>	
3.3.1	Matrícula de 1 - 90	\$19,000.00
3.3.2	Matrícula de 91 - 180	\$20,000.00
3.3.3	Matrícula de 181 - 270	\$25,000.00
3.3.4	Matrícula de 271 - 360	\$30,000.00
3.3.5	Matrícula de 361 - 450	\$35,000.00
3.3.6	Matrícula de 451 y más	\$40,000.00
3.4	<b>NIVEL MEDIA SUPERIOR</b>	
3.4.1	Matrícula de 1 - 90	\$19,000.00
3.4.2	Matrícula de 91 - 180	\$23,000.00
3.4.3	Matrícula de 181 - 270	\$28,000.00
3.4.4	Matrícula de 271 - 360	\$33,000.00
3.4.5	Matrícula de 361 - 450	\$38,000.00
3.4.6	Matrícula de 451 y más	\$43,000.00
3.5	<b>NIVEL SUPERIOR. (Por Infraestructura)</b>	
3.5.1	Matrícula de 1 - 90	\$35,000.00
3.5.2	Matrícula de 91 - 180	\$40,000.00
3.5.3	Matrícula de 181 - 270	\$45,000.00
3.5.4	Matrícula de 271 - 360	\$50,000.00
3.5.5	Matrícula de 361 - 450	\$55,000.00
3.5.6	Matrícula de 451 y más	\$60,000.00
3.6	Modificación en la IBE	
3.6.1	Todos los niveles	\$8,500.00

RESPONSABLES

ING. ALDO ANDRES CASTRO JIMENEZ  
DIRECTOR DE PLANEACIÓN DEL IFEQROO

LIC. LAURA NALLEY ROSADO CHAN  
DIRECTORA DE CERTIFICACIÓN DEL IFEQROO

AUTORIZA

ING. ABRAHAM RODRIGUEZ HERRERA  
SECRETARIO DE LA H. JUNTA DE GOBIERNO Y  
DIRECTOR GENERAL DEL IFEQROO

do de  
Ro  
ódico Oficial



# PERIÓDICO OFICIAL



DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

## DIRECTORIO

**C.P. CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ**  
Gobernador Constitucional del Estado

**DR. JORGE ARTURO CONTRERAS CASTILLO**  
Secretario de Gobierno

**M.EN D. JOSÉ ANTONIO BARÓN AGUILAR**  
Director

EL QUE SUSCRIBE EL CIUDADANO LIC. VIRGILIO MELCHOR MAY HERRERA, EN MI CALIDAD DE ENCARGADO DE LA DIRECCION DEL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 5 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DEL PERIÓDICO OFICIAL, PUBLICADA EL DÍA 31 DE DICIEMBRE DEL 2020.

### CERTIFICO

QUE EL PRESENTE PERIODICO OFICIAL DE FECHA 16 DE ENERO DE 2020, TOMO I, NÚMERO 8 EXTRAORDINARIO, NOVENA ÉPOCA, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE, CON EL QUE SE ENCUENTRA EN RESGUARDO EN NUESTRA HEMEROTECA Y CONSTA DE 70 PÁGINAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS, PARA LOS EFECTOS LEGALES CONDUCTENTES.  
SE CERTIFICA LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; A 02 DE SEPTIEMBRE DE 2021.



Sec. de Gob.  
Dir. del Periódico Oficial  
Chetumal, Q. Roo

---

Publicado en la Dirección del Periódico Oficial