



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE OTHÓN P. BLANCO
ADMINISTRACIÓN 2024-2027



INICIATIVA DE ACUERDO MEDIANTE LA CUAL SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, EL DICTAMEN EN SENTIDO FAVORABLE RESPECTO A LA RECONFIGURACIÓN DE USOS DE SUELO Y PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO CONTENIDOS ACTUALMENTE EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MAHAHAL VIGENTE RESPECTO A LA SOLICITUD PRESENTADA MEDIANTE DICTAMEN DE IMPACTO VIAL Y URBANO, POR LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS CIELO ASOLEADO, S. DE R. L. DE C. V. Y PROMOCIONES TURÍSTICAS MAHAHAL, S. A. DE C. V. EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 107.67 HECTÁREAS.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO
P R E S E N T E

La que suscribe Presidenta Municipal Yensunni Idalia Martínez Hernández del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, 2021-2024, con fundamento en los artículos 1, 115 y demás aplicables de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 126, 145 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 2, 3, 65, 66, 90 fracción VI y demás aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 153 y demás aplicables del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Othón P. Blanco; 1, 25 fracción VII, VIII y XVIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Othón P. Blanco 1, 33 fracción I y III, 60, 77 y demás aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo y con las atribuciones que los mismos ordenamientos me confieren remito LA INICIATIVA DE ACUERDO MEDIANTE LA CUAL SE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, EL DICTAMEN EN SENTIDO FAVORABLE RESPECTO A LA RECONFIGURACIÓN DE USOS DE SUELO Y PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO CONTENIDOS ACTUALMENTE EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MAHAHAL VIGENTE RESPECTO A LA SOLICITUD PRESENTADA MEDIANTE DICTAMEN DE IMPACTO VIAL Y URBANO, POR LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS CIELO ASOLEADO, S. DE R. L. DE C. V. Y PROMOCIONES TURÍSTICAS MAHAHAL, S. A. DE C. V. EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 107.67 HECTÁREAS, con base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los cuales se establece el tipo de gobierno que prevalecerá en el territorio nacional, así como las atribuciones con las que contarán los Ayuntamientos, así mismo, se les otorga la personalidad jurídica para el manejo de su patrimonio.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE OTHÓN P. BLANCO
ADMINISTRACIÓN 2024-2027



Con referencia a los artículos 1, 126 y demás relativos y aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que el Municipio Libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa, asimismo se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia.

El Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Othón P. Blanco en su artículo 25 fracción VII y XVIII establece que la Presidencia Municipal es la titular del Gobierno Interior del Ayuntamiento y de la Administración Pública Municipal y entre sus facultades está en Someter a la aprobación del Ayuntamiento los proyectos de Bando de Policía y Gobierno, reglamentos, así como emitir los acuerdos, las circulares y demás disposiciones que tiendan a regular el funcionamiento administrativo de las dependencias municipales.

Que en fecha 03 de noviembre del 2025, los C-Ari Adler Brotman en su carácter de Apoderado legal de la persona moral Cielo Asoleado, S. de R. L. de C.V. y el C. Juan Antonio Martínez Zaragoza representante legal de Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V., presentaron ante la Dirección General de Desarrollo Urbano Medio Ambiente y Ecología una **SOLICITUD PARA UN DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE LA VIABILIDAD, URBANIZACIÓN, USO DE SUELO Y DENSIDAD NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN PROYECTO DENOMINADO PERFECT DAY EN UNA SUPERFICIE DE 107.67 HECTÁREAS. EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN VIGENTE**, dicha solicitud es acompañada del "ESTUDIO JUSTIFICADO EN MATERIA DE IMPACTO VIAL E IMPACTO URBANO", PARA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MAHAHAL, SOBRE UNA SUPERFICIE DE 107.67 HAS APLICADO AL DESARROLLO DE UN PROYECTO TURÍSTICO, el cual tiene la finalidad de impulsar la región frontera sur, así como demás requisitos legales aplicables.

En este sentido con fecha 11 de Noviembre del 2025 se **DICTAMINO DE MANERA FAVORABLE** por parte de la Directora General de Desarrollo Urbano Medio Ambiente y Ecología asistido del Director de Desarrollo Urbano ambos del Municipio de Othón P. Blanco, la solicitud de propuesta de cambio de aprovechamiento y restricciones inherentes a los usos de suelo ubicados en los 5 polígonos del proyecto denominado PERFECT DAY en la localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, en lo subsecuente y para mejor referencia "PROYECTO", presentado a esta Dirección General por las personas morales denominadas Cielo Asoleado, S. de RL de CV. y Promociones Turísticas Mahahual, S. A. de C. V. en términos de lo dispuesto en el artículo 1 y 5 de Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo y el artículo 10 fracción I y II, IV, 14 Fracciones IV, XIII, XIV; artículo 16 fracciones XVIII, del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Othón P. Blanco.

En dicho Dictamen la autoridad municipal ya señalada consideró que el proyecto, mismo que se pretende desarrollar en la localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, se perfila como una de las intervenciones turísticas más ambiciosas en la costa del Caribe Mexicano, con capacidad



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE OTHÓN P. BLANCO
ADMINISTRACIÓN 2024-2027



de impulsar el desarrollo de la Región Frontera Sur indicada en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y detonar el posicionamiento de Mahahual como Centro Integrador Regional. Así mismo, al estar alineado al Plan México, se considera una Inversión Sostenible Financieramente para evitar que colapse como ha sucedido con otros emprendimientos en la zona (incluyendo el Centro Integralmente Planeado Costa Maya de FONATUR) y con un fuerte componente de Desarrollo Sustentable, en tal virtud, el impacto urbano del proyecto se centra en la reconfiguración de los usos de suelo, al proponerse la unificación en tres categorías principales de uso, así como en el ajuste de los parámetros urbanísticos y la adecuación de los usos permitidos conforme a la tabla de compatibilidad del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente, razón por la cual se dictamino en sentido **FAVORABLE**: LA RECONFIGURACIÓN DE USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MAHAHAL VIGENTE RESPECTO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS CIELO ASOLEADO, S. DE R. L. DE C.V. Y PROMOCIONES TURÍSTICAS MAHAHAL, S.A. DE C. V. EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 107.67 HECTÁREAS, en base a lo siguiente:

"...PRIMERO.-Que en términos de lo dispuesto en el artículo 64, tercer y cuarto párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, el Honorable Ayuntamiento de Othón Pompeyo Blanco por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología en relación al contenido del estudio justificado en materia de impacto vial y urbano se DICTAMINA EN SENTIDO FAVORABLE LA RECONFIGURACIÓN DE USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MAHAHAL VIGENTE respecto a la solicitud presentada por las personas morales denominadas Cielo Asoleado, S. de R. L. de C. V. y Promociones Turísticas Mahahual, S. A. de C. V. en una superficie total de 107.67 hectáreas.

SEGUNDO.- El presente dictamen se emite con fundamento en el estudio técnico justificado en materia de impacto vial y urbano presentado por los promoventes, por lo que cualquier alteración, modificación o variación al contenido del mismo tendrá como consecuencia la nulidad y falta de validez del presente dictamen.

TERCERO.- El presente dictamen se otorga a los promoventes Cielo Asoleado, S. de R.L de CV. y Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V. sin perjuicio de que éstas tramiten y en su caso obtengan otras autorizaciones y/o licencias y/o permisos necesarios para la operación y construcción del desarrollo del proyecto denominado "PERFECT DAY", ante las autoridades municipales, estatales o federales, por lo que no suple o sustituye ninguna otra autorización, licencia o permiso..."

Empero de lo anterior y en términos de lo establecido en el numeral 64 tercer y cuarto párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Quintana Roo se establece que para el caso



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE OTHÓN P. BLANCO
ADMINISTRACIÓN 2024-2027



de que se solicite una modificación o cambio de uso de suelo, se deberá presentar ante la dependencia encargada del desarrollo urbano de cada Municipio la solicitud con el estudio justificado en materia de impacto vial e impacto urbano, misma que se someterá por conducto de la dependencia a la comisión de desarrollo urbano y movilidad y a su vez deberá ser aprobada por el cabildo municipal previo contar con la opinión técnica o el Dictamen de Verificación de Congruencia correspondiente de la SEDETUS. Una vez aprobada el interesado deberá publicar dicha sesión ante el Periódico Oficial del Estado e inscribirlo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, quién deberá corroborar para su inscripción que cuente con todos y cada uno de los requisitos anteriormente descritos.

De lo anteriormente expuesto y fundado, y una vez satisfechos los requisitos establecidos en el numeral 64 tercer y cuarto párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Quintana Roo, tengo a bien remitir a este Honorable Ayuntamiento de Othón P. Blanco la **INICIATIVA DE ACUERDO** antes referida con todas sus consecuencias legales. Con base a los siguientes:

P U N T O S D E A C U E R D O

PRIMERO. - Se aprueba **EL DICTAMEN EN SENTIDO FAVORABLE PARA LA RECONFIGURACIÓN DE USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MAHAHAL VIGENTE RESPECTO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS CIELO ASOLEADO, S. DE R. L. DE C.V. Y PROMOCIONES TURÍSTICAS MAHAHAL, S.A. DE CV. EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE 107.67 HECTÁREAS EMITIDO POR LA DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA, ASISTIDA POR EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO ADSCRITO A LA DIRECCIÓN GENERAL, AMBOS DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, QUINTANA ROO.**

SEGUNDO. - El presente acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por los integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Othón P. Blanco.

TERCERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo para los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. - Se autoriza a la Dirección General de Desarrollo Urbano Medio Ambiente y Ecología, así como a la Dirección de Desarrollo Urbano ambos del Municipio de Othón P. Blanco, para la vigilancia y cumplimiento de los presentes puntos de acuerdo.

Dado en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los 23 días del mes de Noviembre de 2025.

A T E N T A M E N T E

LCDA. YENSUNNI IDALIA MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DEL H. AYUNTAMIENTO DE OTHÓN P. BLANCO.



OFICIO No. DGDUMAE/0830/2025

Asunto: Dictamen Técnico.

Chetumal, Quintana Roo, a 11 de noviembre de 2025

**C. OMAR ANTONIO RODRIGUEZ MARTINEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
PRESENTE.**

Los que suscriben, Paolina Alejandra Gallegos Pérez y Juan Edmundo Sánchez Palomino, titulares de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Othón P. Blanco, y de la Dirección De Desarrollo Urbano, del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, respectivamente y con fundamento en el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 17, 126, 145, 155 y 156 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; artículos 65 y 66 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículos 3, 10 fracción III, 13 fracción VII, XIII, XV, XVIII, XXIX, 56 fracción II, 76, 77, 78 y 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; artículo 42 fracción I y II, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo; artículo 9, 10 fracción I y II, 11 fracciones I al X, XII, XIV, XX, XXIX, XXXI, XXXIV, XLII y XLV, 14 Fracciones I, III, IV, VII, XIII, XIV, XVIII, XIX y XXII, artículo 16 fracciones XVII, XVIII y XXIV del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Othón P. Blanco.

VISTO.- Para resolver la solicitud de propuesta de cambio de aprovechamiento y restricciones inherentes a los usos de suelo ubicados en los 5 polígonos del proyecto denominado PERFECT DAY en la localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, en lo subsecuente y para mejor referencia "PROYECTO", presentado a esta Dirección General por las personas morales denominadas Cielo Asoleado, S. de R.L de C.V. y Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V.

ANTECEDENTES

PRIMERO. - SOLICITUD. -Que en fecha 03 de noviembre del 2025, los C. Ari Adler Brotman en su carácter de Apoderado legal de la persona moral Cielo Asoleado, S. de R.L. de C.V. y el C. Juan Antonio Martínez Zaragoza representante legal de Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V., presentaron la solicitud para un dictamen de factibilidad de la viabilidad, urbanización, uso desuelo y densidad necesaria para la ejecución del proyecto denominado Perfect Day en una superficie de 107.67 hectáreas. en relación con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente

SEGUNDO.- ESTUDIO. Dicha solicitud es acompañada del "Estudio justificado en materia de impacto vial e impacto urbano", para modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mahahual, sobre una superficie de 107.67 has. aplicado al desarrollo de un proyecto turístico, el cual tiene la finalidad de impulsar la región frontera sur, así como demás requisitos legales aplicables.



TERCERO. - FINALIDAD. El presente dictamen tiene la finalidad de proceder al estudio y revisión y en su caso se dictaminara respecto a la densidad, asignación de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades susceptibles de aplicar al proyecto denominado Perfect Day con respecto al Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Mahahual, propuesta que se basa en el estudio justificado en materia de impacto vial y urbano presentado a esta Dirección General por los promoventes, mismo documento que garantiza que el proyecto de mérito tiene por objeto densificar, 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.

CONSIDERANDO

I.-COMPETENCIA. Que con fundamento en lo establecido en el artículo 115, primer párrafo, fracción V, inciso a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en términos de lo dispuesto en el artículo 126, artículo 127, artículo 133, artículo 145, artículo 155, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, es posible acreditar que el Municipio Libre, es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; siendo una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que le señala a cada uno de ellos la Constitución Política del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda.

Bajo tales premisas, la autonomía del Municipio Libre, se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución del Estado y las leyes que conforme a ellas se expidan.

Por lo que de conformidad con los establecido en los artículos 9, 10 fracción III, 13 Fracción I, II, III, VIII, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; artículo 6, 7, 14 y 15 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; 41 fracción I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XIV, XXVIII, XXIX, XXX, XXXII, XXXIV, XXXVI, XXXVII, XXXIX, XL, XLI, XLII, XLIII, LII, LVI, LXIV, LXVIII, LXX, LXXI, LXXII, LXXXIII, LXXXVII, LXXXII, artículo 42 fracción I y II, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo; artículo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 19; 34 al 41, 79, así como de lo dispuesto en **Título Cuarto, del Uso O Destino del Suelo;** Título Quinto, del Proyecto Arquitectónico, Capítulo Primero Generalidades; Capítulo Segundo, de la Habitabilidad, Accesibilidad y Funcionamiento, previsto en el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del Municipio de Othón P. Blanco; artículo 9, 10 fracción I y II, 11 fracciones I al X, XII, XIV, XX, XXIX, XXXI, XXXIV, XLII y XLV, 14 Fracciones I, III, IV, VII, XIII, XIV, XVIII, XIX y XXII, artículo 16 fracciones XVII, XVIII y XXIV del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Othón P. Blanco, así como de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mahahual 2021 aprobado en Chetumal, Quintana Roo



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

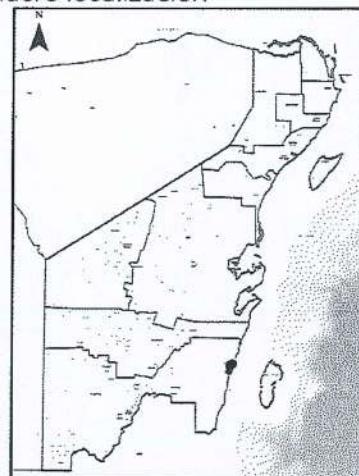


H. AYUNTAMIENTO 2024 - 2027
OTHÓN P. BLANCO

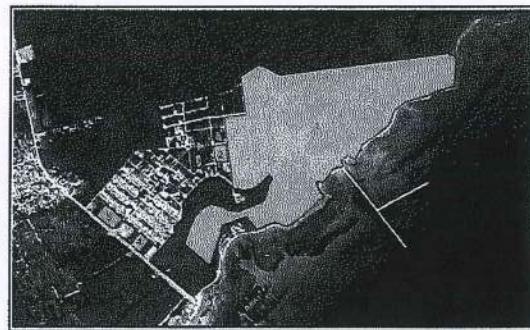
publicado en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de Julio de 2021, se considera facultad de esta autoridad el análisis de la presente solicitud.

II.-ANALISIS PREVIO. Que, de acuerdo con la información contenida en el Estudio justificado en materia de impacto vial e impacto urbano, para modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mahahual, el proyecto turístico denominado "**PERFECT DAY**", comprende 107.67 hectáreas, que corresponden a 5 polígonos, se ubican en la colindancia este de la Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco del Estado de Quintana Roo; con una superficie total en metros cuadrados de 1'076,719.

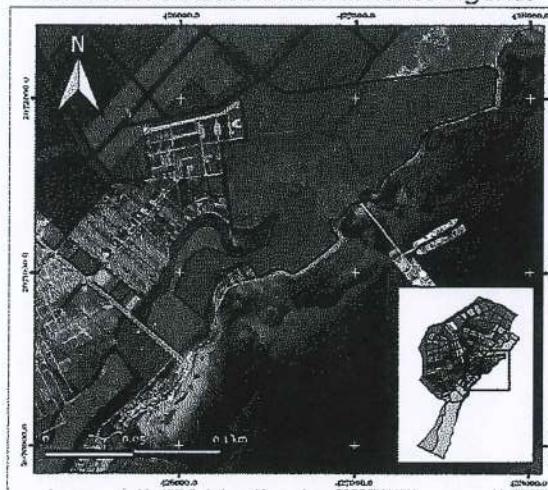
Macro localización



Micro localización



Ubicación en base a instrumento vigente



Contexto urbano. Esta intervención urbana implicará acciones de rehabilitación de las zonas urbanas deterioradas del área en análisis, con impacto positivos en su



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

entorno, mejor aprovechamiento del suelo de la primera etapa de desarrollo establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mahahual y proveer condiciones para el impulso al desarrollo del sistema de Ciudades plasmadas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

La zona denominada "Nuevo Mahahual" (Sección Norte de la Carretera Cafetal-Mahahual donde se ubica el **Fraccionamiento Nuevo Mahahual**, el puerto y muelle de Cruceros Costa Maya y predios costeros aledaños) que es donde se encuentran las 107.67 has. que constituyen el área de interés, fue concebida a partir de los años 2000 como una zona de reubicación y expansión planificada del núcleo original de Mahahual, para soportar el crecimiento vinculado al Puerto Costa Maya (el núcleo original es el Pueblo de Pescadores colindante con el Mar Caribe al Sur de Carretera Cafetal Mahahual).

Derivado de una serie de causas estructurales, del impacto del huracán Dean (2007) y la pandemia del 2020, a 25 años de su creación, la zona no ha alcanzado una consolidación urbana efectiva: ni densidad, ni mezcla funcional, ni provisión completa de infraestructura.

III.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. En apego al Estudio justificado en materia de impacto vial e impacto urbano el proyecto se desarrollará en la zona urbana de Mahahual, Quintana Roo, en terrenos ya consolidados para actividades turísticas y de servicios. Su propósito es crear un espacio recreativo integral que ofrezca actividades acuáticas y familiares, organizado en áreas temáticas que concentran atracciones, servicios y espacios naturales.

El diseño contempla zonas de bienvenida, áreas de juegos acuáticos para todas las edades, espacios de descanso y restaurantes, así como infraestructura de soporte que incluye instalaciones de tratamiento de agua y manejo responsable de residuos.

De forma paralela, se ha previsto que una porción significativa del predio permanezca como áreas naturales, bajo esquemas de conservación y restauración. Estas zonas estarán destinadas a preservar ecosistemas locales, particularmente el manglar, y a implementar acciones de protección ambiental que garanticen su permanencia en el tiempo.

El desarrollo se plantea como una estrategia ordenada que sustituirá construcciones dispersas existentes en el área, integrando en un solo proyecto las actividades turísticas, con la ventaja de atender de manera integral los impactos ambientales mediante programas específicos de manejo y conservación.

El proyecto "**PERFECT DAY**", que se pretende desarrollar en la localidad de Mahahual, Municipio de Othón P Blanco, se perfila como una de las intervenciones turísticas más ambiciosas en la costa del Caribe Mexicano, con capacidad de impulsar el desarrollo de la Región Frontera Sur indicada en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y detonar el posicionamiento de Mahahual como Centro Integrador Regional. Así mismo está alineado al Plan México, se considera una Inversión Sostenible Financieramente para evitar que colapse como ha sucedido con otros emprendimientos en la zona (incluyendo el Centro Integralmente



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

Planeado Costa Maya de FONATUR) y con un fuerte componente de Desarrollo Sustentable.

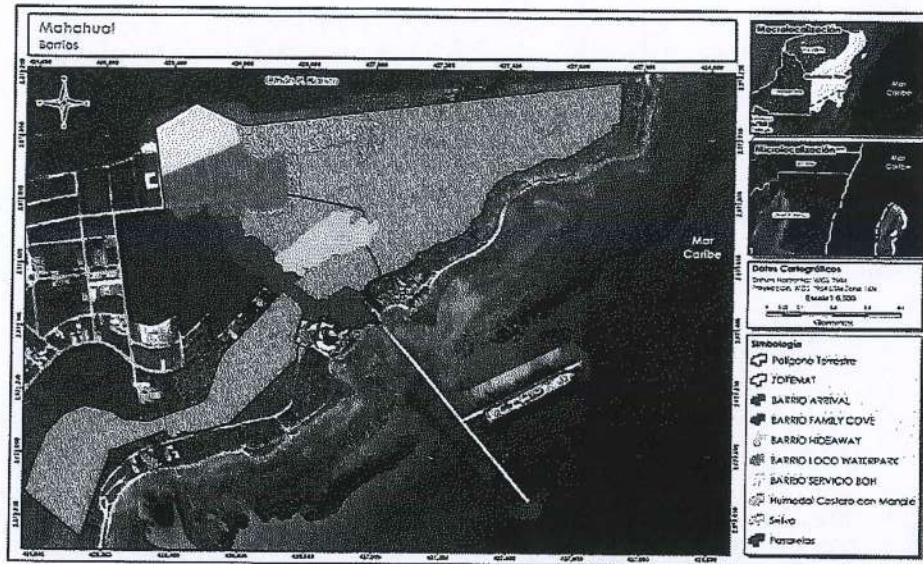


Figura. Ubicación de los barrios que conforman el proyecto

El parque acuático, integra una variedad de elementos para crear una experiencia completa para los visitantes, entre las principales atracciones se encuentran; áreas temáticas de bienvenida, donde se encuentra la bandera mexicana como bienvenida a los visitantes; atracciones acuáticas, se cuenta con recorridos que conectan a diferentes cuerpos de agua, incluyendo torres toboganes de diversas alturas e intensidades (desde extremos hasta familiares), juegos interactivos, chorros de agua y ríos de flujo lento; comodidades y servicios, integrado por restaurantes, albercas de diferentes profundidades, asoleaderos, baños con regaderas, y amplios andadores; infraestructura de soporte, para garantizar la sostenibilidad y eficiencia, el parque incluirá una planta de ósmosis inversa (POI) y planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR).

El proyecto comprende 5 polígonos:

- Polígono 1 de 104 has. donde específicamente se desarrollarán las atracciones turísticas del proyecto "**PERFECT DAY**".
- Polígono 2. Estación de Transferencia Terrestre para los Turistas que estén atraídos para visitar otros sitios de interés de la Región: vestigios arqueológicos, museos, pueblo Mahahual, Laguna Bacalar, etc.
- Polígono 3. Servicios de Apoyo al proyecto: oficinas, almacenes y bodegas.
- Polígono 4. Servicios de Apoyo al proyecto: oficinas, almacenes y bodegas.
- Polígono 5. Reubicación del Centro Comunitario Wayak, que da servicio a la población y que con la propuesta quedará con una mejor centralidad para el resto de la población de Mahahual.

IV.- ANALISIS NORMATIVO Y TÉCNICO. Teniendo como objeto principal, respaldar técnicamente la modificación de uso de suelo sobre la superficie de 107.67



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



hectáreas contenidas en cinco polígonos, que representan el 3.19% del total de superficie normada en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente, las modificaciones solicitadas se dividen en cuatro grandes áreas: 1) cambios en la zonificación secundaria (usos de suelo y sus parámetros); 2) ajustes a la estructura vial (eliminación y adición de vialidades); 3) cambios a la Matriz de Compatibilidades y 4) Modificación de Parámetros de Densificación.

Las modificaciones a los usos de suelo y parámetros urbanos (zonificación secundaria) a solicitud son las siguientes:

Se propone que de 7 usos actuales Mixto Costero clave MC, Mixto clave MIX, Mixto especial clave ME, Servicio Turístico clave ST, Equipamiento clave E, Parque Ecológico Mahahual clave PEM y Habitacional densidad media clave H-2; éstos se reduzcan a sólo 3 usos: Mixto Costero clave MC, Mixto clave MIX y Parque Ecológico Mahahual clave PEM. En lo general se prevé un esquema de ocupación del territorio con el 57.53% de la superficie total con uso de suelo aprovechable en zona urbana, mientras que el 42.43% permanecerá con uso Parque Ecológico Mahahual clave PEM, es decir, en conservación, destacando que bajo el instrumento rector actualmente se tienen 448,949 m² con el uso Parque Ecológico Mahahual clave PEM y con la propuesta se incrementa a 456,950 m² lo que significa un incremento de 8,001 m² adicionales.

A continuación, se presenta el comparativo en superficie actual y con el cambio propuesto, se proponen cambios específicos a la zonificación secundaria para los usos Parque Ecológico Mahahual (PEM), Mixto (MIX) y Mixto Costero (MC), aplicables exclusivamente a los 5 polígonos del proyecto.

A) Uso de Suelo Parque Ecológico Mahahual clave PEM:

Esta modificación se aplica sobre **456,951 m² (45.69 has.)** del área de interés y consisten en el siguiente resumen:

Parámetro	PDUCP Vigente (PEM) Parque Ecológico Mahahual	Propuesta para el Área de PERFECT DAY del uso Parque Ecológico Mahahual clave (PEM)	Fundamento / Detalle
Superficie	448,949 m ²	456,951 m ²	Incremento neto de 8,002 m ² en la superficie de conservación. Este cambio surge de la precisión espacial del humedal mediante tecnología LiDAR.
Densidad VIV/HA	2 viv/ha	0 viv/ha	Eliminación de densidad (Blindaje ecológico).
Densidad CTO/HA	5 cto/ha	0 cto/ha	Eliminación de densidad.
COS	0.02	0.02	Se mantienen el COS



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

CUS	0.04	0.04	Se mantienen el CUS.
Altura Máxima	8.00 metros	3.50 metros	Se reduce la altura máxima.
Niveles	2	2	Se mantienen los niveles.

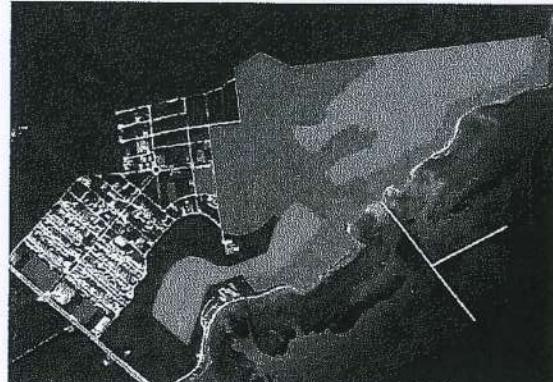
B) Uso de Suelo Mixto clave MIX.

Esta modificación se aplica sobre **451,090 m² (45.10 has.)** del área de interés.

Parámetro	PDUCP Vigente Mixto clave MIX	Propuesta para el Área de PERFECT DAY Mixto clave MIX	Detalle
Altura Máxima	14 metros	Hasta 63 metros	Se mantiene el resto de los parámetros urbanos (Densidad, COS, CUS, Niveles) igual al PDUCP vigente, con la salvedad de la altura máxima aplica sólo para elementos como toboganes, tirolezas y asta bandera . Las estructuras de más de 45 m sobre el nivel medio del mar estarán sujetas a lo que determine la autoridad competente.

C) Uso de Suelo Mixto Costero clave MC.

Esta modificación se aplica sobre el polígono 1 que corresponde los **168,679 m² (16.86 has.)** del área de interés. En relación se eliminan las restricciones de colindancia en los parámetros urbanos.



USO PROUESTO	SUPERFICIE HAS.
MIXTO (MIX)	45.11
PARQUE ECOLÓGICO MAHAUAL (PEM)	45.70
MIXTO-COSTERO (MC)	16.87
TOTAL (HECTAREAS)	107.67

D) Vialidad Secundaria.

En el estudio justificado en materia de impacto vial e impacto urbano, señala la eliminación de 53,277.91 metros cuadrados de vialidades secundarias dentro del Polígono 1 de 104 hectáreas para restaurar la continuidad del ecosistema y consolidar la propiedad de los promoventes en el fraccionamiento Nuevo Mahahual.

La forma de aplicarlo en el instrumento, es a través de la modificación del plano de estructura vial y se adapte la zonificación secundaria.



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

E) Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo

Se solicitan ajustes específicos en la Tabla 28: Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo del PDUCP vigente, en giros clave para el proyecto.

- Para el Uso parque ecológico Mahahual clave PEM (456,951 m²):

Sector o Área	Giro o Categoría Específica	Cruce con Columna Parque ecológico Mahahual clave PEM
CULTURA	zoológico, acuario, parque tipo "safari o salvaje" y parques temáticos...; se agrega pasarelas o estructuras de acceso, desplantadas sobre pilotes	Se modificaría a P = Permitido
RECREACIÓN	Plazas; explanadas; espacios abiertos; se agrega pasarelas o estructuras de acceso sobre pilotes, miradores	Se modificaría a P = Permitido

- Para el Uso Mixto clave MIX (451,090 m²):

Sector o Área	Giro o Categoría Específica	Cruce con Columna Mixto clave MIX
PECUARIO	Centro y/o clínica de equinoterapia; servicio de caballerizas y/o resguardo de caballos y otros animales	Se modificaría a P = Permitido
TURISMO	Parques turísticos, temáticos y/o recreativos acuáticos, aventura, deportivo, de atracciones o de diversiones...; se agrega incluyendo toboganes, tirolses y asta bandera	Se modificaría a P = Permitido

V.-PRONUNCIAMIENTO.

Con fundamento en el Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Othón P. Blanco, así como de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mahahual aprobado en Chetumal, Quintana Roo publicado en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de Julio de 2021, se considera facultad de esta autoridad el análisis de la presente solicitud, se manifiesta lo siguiente:

Que, con base en el Plan Municipal de Desarrollo de Othón P. Blanco, Mahahual se ha consolidado como el principal nodo turístico del sur de Quintana Roo, caracterizado por su vocación turística, su relación directa con la actividad de cruceros. El Plan Municipal de Desarrollo (PMD) de Othón Pompeyo Blanco establece lineamientos orientados al crecimiento ordenado del turismo, la conservación ambiental y el mejoramiento de la infraestructura urbana y de servicios.

En este marco, el ordenamiento territorial se justifica como herramienta esencial para dirigir el desarrollo crucerista de Mahahual de manera sostenible, equitativa y resiliente.



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

El Programa Estatal de desarrollo urbano del Estado de Quintana Roo establece directrices para orientar el uso sostenible del territorio, consolidar la infraestructura turística y proteger los ecosistemas estratégicos del estado.

En este marco, Mahahual uno de los polos turísticos de mayor crecimiento en la región sur requiere una planificación territorial específica que permita gestionar adecuadamente la actividad de cruceros, la cual constituye uno de los motores económicos más importantes del municipio.

Conforme lo menciona el Plan Maestro de Turismo Sustentable 2030: el ordenamiento territorial es imprescindible para guiar el desarrollo de un destino de cruceros turísticos marítimos de manera ordenada, segura y sostenible. Su aplicación garantiza la protección ambiental, el bienestar de la población local, la eficiencia operativa del puerto y la competitividad turística del destino. Sin una planificación adecuada, el crecimiento de esta industria podría generar impactos irreversibles sobre el territorio y reducir su atractivo futuro.

Que conforme al Programa de Ordenamiento Territorial de la Región Sur-Sureste (POTRSS) se establece que un destino de cruceros turísticos marítimos en la región Sur-Sureste de México requiere un desarrollo equilibrado, sostenible e incluyente.

Este proyecto, representa una oportunidad estratégica para fortalecer la conectividad, la actividad económica regional y la integración social.

Respecto a la solicitud presentada, se observa que el proyecto denominado "**PERFECT DAY**" se conforma por cinco polígonos que en conjunto abarcán una superficie total de 107.67 hectáreas, distribuidas de la siguiente manera:

1. Polígono 1: 104.10 hectáreas.
2. Polígono 2: 1.027 hectáreas.
3. Polígono 3: 0.324 hectáreas.
4. Polígono 4: 1.454 hectáreas.
5. Polígono 5: 0.766 hectáreas.

El impacto urbano del proyecto se centra en la reconfiguración de los usos de suelo, al proponerse la unificación en tres categorías principales de uso, así como en el ajuste de los parámetros urbanísticos y la adecuación de los usos permitidos conforme a la tabla de compatibilidad del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente.

Los polígonos solicitados a cambio son:

- **Polígono 1**, identificado como "**PERFECT DAY**" se ubica en los predios identificados, con una superficie de 1,041,016.11 m² ubicado en la localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo; El proyecto en el polígono 1 prevé un esquema de ocupación del territorio en el que aproximadamente el 56% de la superficie total será destinada al aprovechamiento del suelo en zona urbana, mientras que el 44 % permanecerá como áreas naturales.

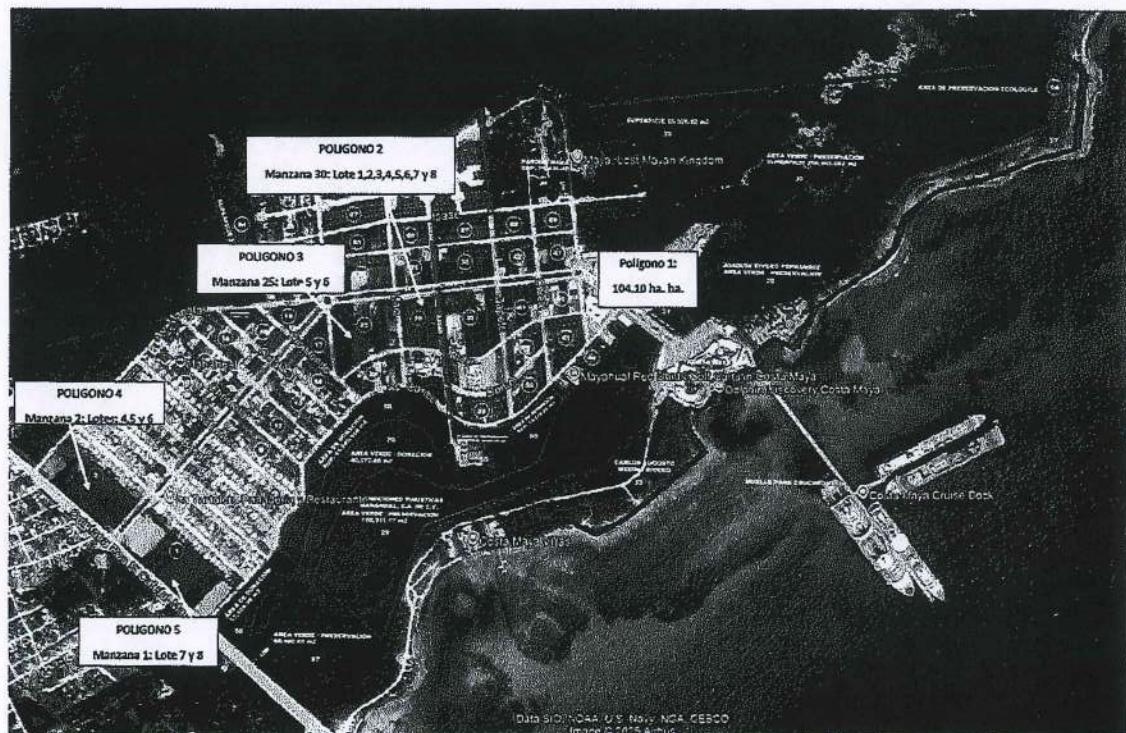


H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



- **Polígono 2**, se ubica en los predios identificados como: Manzana 30: Lotes del 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8; cuyos datos corresponden a la proyección UTM Zona 16 N y el Datum WGS84, y corresponde al espacio en análisis para cambio de uso de suelo con una superficie total de 10,270.64 m². (Anexo cuadro de construcción).
- **Polígono 3** se ubica en los predios identificados como: Manzana 25: Lotes 5 y 6; cuyos datos corresponden a la proyección UTM Zona 16 N y el Datum WGS84, y corresponde al espacio en análisis para cambio de uso de suelo con una superficie total de 3,239.72 m² (Anexo cuadro de construcción).
- **Polígono 4** se ubica en los predios identificados como: Manzana 2: Lotes 4, 5 y 6; cuyos datos corresponden a la proyección UTM Zona 16 N y el Datum WGS84, y corresponde al espacio en análisis para cambio de uso de suelo con una superficie total de 7,657.09 m². (Anexo cuadro de construcción).
- **Polígono 5** se ubica en los predios identificados como: Manzana 1: Lotes 7 y 8; cuyos datos corresponden a la proyección UTM Zona 16 N y el Datum WGS84, y corresponde al espacio en análisis para cambio de uso de suelo con una superficie total de 14,536.03 m². (Anexo cuadro de construcción).





H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024- 2027
OTHÓN P. BLANCO

Compendio de polígonos con uso de suelo PDU CP vigente 2021:

Polígono	Referencia	Lotes	Superficie	Uso Actual PDU CP 2021
1	Polígono 1		104.10 ha.	MC Mixto Costero, M Mixto, ME Mixto Especial, ST Servicio Turístico, E Equipamiento, PEM Parque Ecológico Mahahual, H2 Habitacional densidad media y Vialidades
2	Manzana 30	1 al 8	1.027 ha.	MC Mixto Costero
3	Manzana 25	5 y 6	0.324 ha.	MC Mixto Costero
4	Manzana 2	4,5 y 6	1.454 ha.	ME Mixto Especial
5	Manzana 1	7 y 8	0.766 ha.	ME Mixto Especial

El Polígono 1 del proyecto contempla una superficie de 1,041,016.11 m² (104.10 ha) del cual sus coordenadas verificadas son:



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN				
EST.	PAZ.	REFERENCIA	BEST.	COORDENADAS
1		-	2071669.4414	427322.2998
1	2	N 40°49'11" E	32.023	2071710.0262 427324.6251
2	1	N 40°49'11" E	32.023	2071710.2158 427324.7076
2	1	N 40°49'11" E	101.221	2071710.2158 427324.8202
4	5	N 40°49'11" E	147.084	2071710.2158 427324.7940
5	6	N 40°49'11" E	91.026	2071710.2158 427324.7940
6	7	N 40°49'11" E	91.026	2071710.2158 427324.8216
7	8	N 40°49'11" E	101.221	2071710.2158 427324.8216
8	9	N 40°49'11" E	31.893	2071710.2158 427324.8299
9	10	N 40°49'11" E	36.071	2071710.2158 427324.8299
10	11	N 40°49'11" E	15.020	2071710.2158 427324.8299
11	12	S 08°24'29" W	16.375	2071710.2158 427324.8299
12	13	S 08°24'29" W	5.549	2071710.2158 427324.8299
13	14	S 08°24'29" W	174.723	2071710.2158 427324.8299
14	15	S 08°24'29" W	158.854	2071710.2158 427324.8299
15	16	S 08°24'29" W	142.291	2071710.2158 427324.8299
16	17	S 08°24'29" W	44.740	2071710.2158 427324.8299
17	18	S 08°24'29" W	216.823	2071710.2158 427324.8299
18	19	S 08°24'29" W	146.600	2071710.2158 427324.8299
19	20	S 08°24'29" W	57.118	2071710.2158 427324.8299
20	21	S 08°24'29" W	24.553	2071710.2158 427324.8299
21	22	S 08°24'29" W	39.725	2071710.2158 427324.8299
22	23	S 08°24'29" W	55.742	2071710.2158 427324.8299
23	24	S 08°24'29" W	30.803	2071710.2158 427324.8299
24	25	S 08°24'29" W	25.493	2071710.2158 427324.8299
25	26	S 08°24'29" W	23.874	2071710.2158 427324.8299
26	27	S 08°24'29" W	20.474	2071710.2158 427324.8299
27	28	S 08°24'29" W	10.581	2071710.2158 427324.8299
28	29	S 08°24'29" W	64.387	2071710.2158 427324.8299
29	30	S 08°24'29" W	40.020	2071710.2158 427324.8299
30	31	S 08°24'29" W	17.673	2071710.2158 427324.8299
31	32	S 08°24'29" W	8.877	2071710.2158 427324.8299
32	33	S 08°24'29" W	9.826	2071710.2158 427324.8299
33	34	S 08°24'29" W	13.827	2071710.2158 427324.8299
34	35	S 08°24'29" W	82.735	2071710.2158 427324.8299
35	36	S 08°24'29" W	12.486	2071710.2158 427324.8299
36	37	S 08°24'29" W	22.095	2071710.2158 427324.8299
37	38	S 08°24'29" W	15.446	2071710.2158 427324.8299
38	39	S 08°24'29" W	143.160	2071710.2158 427324.8299
39	40	S 08°24'29" W	12.493	2071710.2158 427324.8299
40	41	S 08°24'29" W	12.493	2071710.2158 427324.8299
41	42	S 08°24'29" W	19.763	2071710.2158 427324.8299
42	43	DESTE	35.842	2071710.2158 427324.8299

SUPERFICIE TOTAL: 1041016.113 M²



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



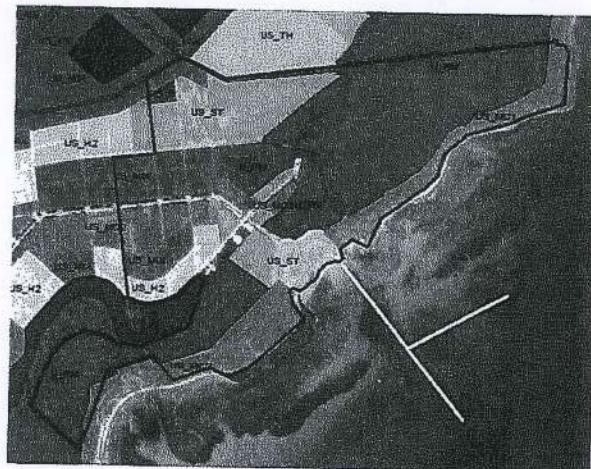
En base en los registros de esta Dirección General se identifica que los polígonos solicitados cuenta con una aprobación definitiva otorgada por la autoridad municipal mediante número DDUE/LF/001/2002, de fecha 05 de marzo de 2002.

Tabla. Usos de Suelo actuales PDU CP 2021.

Clave de Uso de Suelo	PEM	E	M	MC	H2	ST	V
Uso de Suelo	Parque Ecológico Mahahual	Equipamiento	Mixto	Mixto Costero	Habitacional densidad media	Servicio Turístico	Vialidades
Superficie en Ha.	37.47 ha.	0.59 ha.	10.97 ha.	22.39 ha.	3.34 ha.	24.02 ha.	5.32 ha.
Densidad Neta (Viv./ha)	2 viv./ha 5 ctos./ha	No Aplica	50 viv./ha 100 ctos./ha	40 viv./ha 70 ctos./ha	40 viv./ha 65 ctos./ha	50 viv./ha 100 ctos./ha	n/a
Superficie de Lote (m²)	----	420 m ²	420 m ²	600 m ²	300 m ²	420 m ²	n/a
Frente mínimo de Lote	----	----	12 m	15 m	10 m	12 m	n/a
Niveles Máximos	2	3	4	3	3	2	n/a
Altura Máxima de Entrepiso (m)	4	3.50 m	3.50 m	3	3.50 m	3.50 m	n/a
COS	0.02	0.60	0.60	0.60	0.65	0.60	n/a
CUS	0.04	1.80	2.00	1.70	1.70	1.20	n/a

Nota: * Las densidades indicadas en el uso de suelo reserva urbana e intraurbana son densidades brutas.

Su distribución territorial en el instrumento vigente es:



Dicha propuesta busca simplificar y unificar la distribución de usos, optimizando el aprovechamiento del terreno y garantizando la compatibilidad de actividades conforme al proyecto.



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



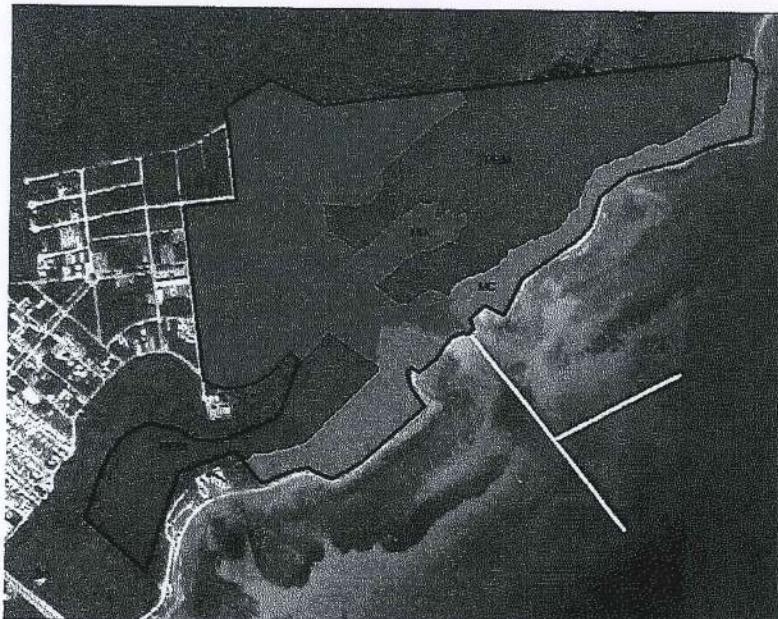
H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

Tabla. Reconfiguración de Zonificación y Uso de Suelo del Polígono 1 del Proyecto:

Clave de Uso de Suelo	PEM	M	MC
Uso de Suelo	Parque Ecológico Mahahual	Mixto	Mixto Costero
Superficie en metros cuadrados	456,947.03 m ²	415,371.08 m ²	168,688.17 m ²
Densidad Neta (Viv./ha)	0 densidad	50 viv./has; 90 ctos./has	40 viv./has; 70 ctos./has
Superficie de Lote (m ²)	0	420 m ²	600 m ²
Frente mínimo de Lote	0	12 m	15 m
Niveles Máximos	2	4	3
Altura Máxima de Entrepiso (m)	3.50 m	3.50 m	3
COS	0.02	0.60	0.60
CUS	0.04	2.00	1.70
Restricciones Frente, lateral y Fondo	0	El proyecto colinde con áreas con vegetación de manglar siempre y cuando no haya desarrollo en las zonas con vegetación de manglar.	El proyecto colinde con áreas con vegetación de manglar siempre y cuando no haya desarrollo en las zonas con vegetación de manglar.

Su distribución territorial es:

Ilustración. Zonificación Secundaria de Usos de Suelo propuesto del Proyecto “**PERFECT DAY**” polígono 1.



(SE ANEXA CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POR CADA USO DE SUELO SOLICITADO).



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

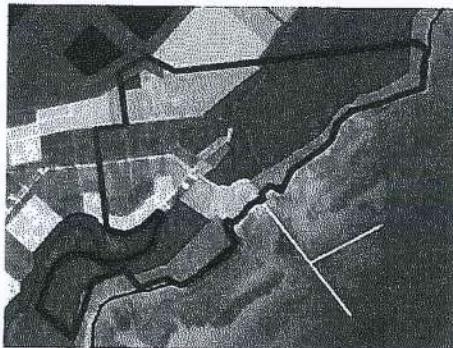
H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



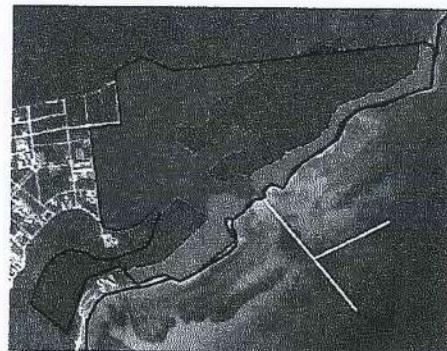
H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

Comparativa:

PDU CP VIGENTE 2021



Reconfiguración de usos de suelo:



Clave	Uso de Suelo	Densidad
PDEM	Parque Ecológico Mixto	2 viv./ha 5 ctos./ha
M	Mixto	50 viv./ha 90 ctos./ha
MC	Mixto Costero	60 viv./ha 70 ctos./ha
H	Habitacional densidad media	40 viv./ha 65 ctos./ha
ST	Servicio Turístico	50 viv./ha 100 ctos./ha
E	Edificación	N/A

Trazo vial

Clave	Uso de Suelo	Sup. Ha.	Densidad
PDEM	Parque Ecológico Mixto	140.00	0 viv./ha
M	Mixto	41.53	50 viv./ha 90 ctos./ha
MC	Mixto Costero	16.96	40 viv./ha 70 ctos./ha

En relación las adecuaciones solicitadas por el promovente y analizada la viabilidad de las mismas se considera de manera procedente:

- Respecto al parámetro de altura solicitado para las estructuras del parque temático para los toboganes, tirolesas y asta bandera que estarán situados en el polígono 1 con el uso de suelo Mixto clave MIX, es procedente indicar que la altura máxima exclusivamente para los toboganes, tirolesas y asta bandera, se permitirá una altura de hasta 63 metros.
- Respecto al uso de suelo Mixto costero clave MC en el polígono 1 delimitada por los 168,679 m² es procedente eliminar las restricciones de frente, fondo y lateral en los parámetros urbanos.
- Los polígonos identificados como 2 y 3 solicitan el cambio de uso de suelo de Mixto costero clave MC a uso mixto clave MIX.



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

Ilustración 3 y 4. Polígonos 2 y 3: Ubicación de las manzanas 25 (5 y 6), manzana 30 (1,2,3,4,5,6,7 y 8) con sus lotes respectivos y cuadros de construcción.



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN 2					
LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
				Y	X
1 2	N 81°52'25.14" E	87.48	1	2,071,551.1927	426,156.1849
2 3	S 07°06'04.09" E	125.92	2	2,071,563.5554	426,242.7645
3 4	N 88°34'49.76" W	26.34	3	2,071,438.5993	426,258.3312
4 5	N 88°13'25.76" W	20.29	4	2,071,439.2519	426,231.9970
5 6	S 08°38'16.54" W	19.72	5	2,071,439.8807	426,211.7206
6 7	N 88°11'08.80" W	19.79	6	2,071,439.4119	426,192.0051
7 1	N 08°12'33.09" W	112.30	7	2,071,442.0389	426,172.2206
SUPERFICIE = 10,270.64 m ²					

POLÍGONO 2 DE 1.03 HAS. MANZANA 30 LOTES: 1,2,3,4,5,6,7 Y 8

POLÍGONO 3 DE 0.32 HAS. MANZA 25 LOTES 5 Y 6

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN 3					
LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
				Y	X
			1	2,071,415.0682	426,080.6943
1 2	S 58°08'45.10" W	44.16	2	2,071,390.4672	426,044.0209
2 3	N 08°38'18.65" W	94.71	3	2,071,484.5429	426,033.0719
3 4	N 81°17'36.40" E	36.37	4	2,071,490.0487	426,069.0246
4 1	S 08°50'46.89" E	75.88	1	2,071,415.0682	426,080.6943
SUPERFICIE = 3,239.72 m ²					

Su distribución territorial en el PDU CP 2021 es:

Tabla. Zonificación Secundaria de Usos de Suelo del PDUCP Mahahual 2021.

Clave de Uso de Suelo	Uso vigente PDUCP 2021	Uso Propuesto:
Uso de Suelo	Mixto Costero	Mixto
POLIGONO 2 /Manzana 30	Lotes: 1,2,3,4,5,6, 7 y 8	Lotes: 1,2,3,4,5,6, 7 y 8
POLIGONO 3/Manzana 25	Lotes: 5 y 6	Lotes: 5 y 6
Densidad Neta (Viv/ha)	40 viv/has; 70 ctos/has	50 viv/has; 90 ctos/has
Superficie mínima de Lote (m ²)	600 m ²	420 m ²
Frente mínimo de Lote	15 m	12 m
Niveles Máximos	3	4
Altura Máxima de Entrepiso (m)	3	3.50 m
COS	0.60	0.60
CUS	1.70	2.00

- d) Que en los polígonos identificados como 4 y 5 solicitan el cambio de uso de suelo de Mixto especial clave ME a uso mixto clave MIX.

Ilustración. Polígonos 4 y 5: Ubicación de las manzanas 1 (7 y 8), manzana 2 (4,5 y 6) con sus lotes respectivos y cuadros de construcción.



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



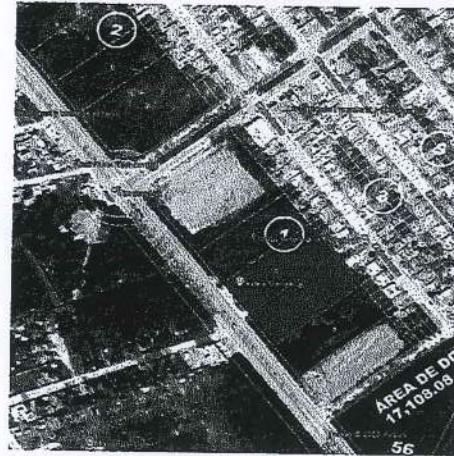
POLÍGONO 4, 0.766 HA. MANZANA 2 LOTES 4,5 Y 6.



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
				Y	X
1	S 49°43'21.34" E	149.73	2	2,071,145.2675	425,425.8142
2	S 40°39'32.10" W	81.39	3	2,070,936.7242	425,487.0116
3	N 89°46'06.63" W	27.04	4	2,070,936.8335	425,459.9701
4	N 49°16'37.37" W	128.90	5	2,071,070.9261	425,362.2826
5	N 40°31'01.23" E	97.79	1	2,071,145.2675	425,425.8142

SUPERFICIE = 14,536.03 m²

POLÍGONO 5, 1.454 HA. MANZANA 1 LOTES 7 Y 8.



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
LADO EST PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
				Y	X
1	S 29°53'12.35" W	98.91	2	2,070,346.2006	425,659.5678
2	S 50°16'38.36" E	77.11	3	2,070,572.3941	425,596.0261
3	N 40°29'52.99" E	98.54	4	2,070,323.1098	425,655.3287
4	N 49°50'10.28" W	78.02	1	2,070,346.2006	425,659.5678

SUPERFICIE = 7,657.09 m²

Respecto al polígono 4 y 5 identificados como Manzana 1: Lotes 7 y 8; Manzana 2: Lotes 4, 5 y 6, en comparativa quedaría de la siguiente manera:

Clave de Uso de Suelo	Uso vigente PDUCP 2021	Uso Propuesto:
Uso de Suelo	Mixto Especial	Mixto
POLIGONO 5/ Manzana 1	Lotes: 7 Y 8	Lotes: 7 Y 8
POLIGONO 4 /Manzana 2	Lotes: 4, 5 y 6	Lotes: 4, 5 y 6
Densidad Neta (Viv./ha)	50 viv/has; 100 ctos/has	50 viv/has; 90 ctos/has
Superficie mínima de Lote (m ²)	420 m ²	420 m ²
Frente mínimo de Lote	12 m	12 m
Niveles Máximos	5	4
Altura Máxima de Entrepiso (m)	3	3.50 m
COS	0.65	0.60
CUS	2.70	2.00

- e) La eliminación de ciertas vialidades secundarias dentro del Polígono 1 que comprende una superficie de 53,277.91 m².



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

Es procedente la solicitud, tras efectuarse la modificación en el instrumento urbano vigente, deberá proceder a ejecutar las acciones urbanísticas en

Sector o Área	Giro o Categoría Específica	Compatibilidad actual PDU CP vigente	Cruce con Columna uso mixto clave MIX
PECUARIO	Centro y/o clínica de equinoterapia; servicio de caballerizas y/o resguardo de caballos y otros animales	X No compatible	Se considera procedente modificar a P = Permitido
TURISMO	Parques turísticos, temáticos y/o recreativos acuáticos, aventura, deportivo, de atracciones o de diversiones.; se agrega incluyendo toboganes, tirolesas y asta bandera	C Condicionado	Se considera procedente modificar a P = Permitido

relación al Fraccionamiento, para armonizar la configuración con el sistema vial reconfigurado en el PDUCP de Mahahual.

En cuanto a la integración de la Calle Zapote identificada como parte de la estructura vial del fraccionamiento Nuevo Mahahual y que pretende clasificarse como Vialidad Secundaria, es viable siempre y cuando cumpla con la especificación señalada en el artículo 28 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.

f) Referente a los ajustes en la tabla de compatibilidad denominada "TABLA 28. Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, pag.225" del PDUCP 2021-2050, para el **Uso Parque ecológico Mahahual clave PEM** dentro del Polígono 1, se valida quedar como uso permitido, muestra comparativa:

Sector o Área	Giro o Categoría Específica	Compatibilidad actual PDUCP vigente	Cruce con Columna PEM PROPUESTA
CULTURA	zoológico, acuario, parque tipo "safari o salvaje" y parques temáticos.; se agrega pasarelas o estructuras de acceso, desplantadas sobre pilotes	C Condicionado	Se considera procedente modificar a P = Permitido
RECREACIÓN	Plazas; explanadas; espacios abiertos; se agrega pasarelas o estructuras de acceso sobre pilotes, miradores	C Condicionado	Se considera procedente modificar a P = Permitido

g) Para el **Uso Mixto clave MIX** dentro del Polígono 1 es procedente quedar como uso permitido, muestra comparativa:



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

Sector o Área	Giro o Categoría Específica	Compatibilidad actual PDUCP vigente	Cruce con Columna MIX
PECUARIO	Centro y/o clínica de equinoterapia; servicio de caballerizas y/o resguardo de caballos y otros animales	X No compatible	Se modificaría a P = Permitido
TURISMO	Parques turísticos, temáticos y/o recreativos acuáticos, aventura, deportivo, de atracciones o de diversiones...; se agrega incluyendo toboganes, tirolesas y asta bandera	C Condicionado	Se modificaría a P = Permitido

- h) En el **uso de suelo Mixto Costero clave MC** dentro del polígono 1 de "PERFECT DAY" el CUS: 2.00, será distribuido sin restricciones de colindancia, al igual que las RESTRICCIONES Y REMITIMIENTOS no tienen ningún condicionamiento."

Por lo que una vez realizado el análisis técnico de la información basada en el estudio justificado en materia de impacto vial e impacto urbano, para modificación del programa de desarrollo urbano del centro de población de Mahahual, sobre una superficie de 107.67 hectáreas, así como la demás documentación justificativa presentado por las personas morales denominadas Cielo Asoleado, S. de R.L de C.V. y Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V., relativa al proyecto denominado "**PERFECT DAY**" y de acuerdo a lo señalado en los CONSIDERANDOS que anteceden de la presente resolución, se concluye lo siguiente.

En ese tenor, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Othón P. Blanco, asistida por la Dirección De Desarrollo Urbano:

RESUELVE

PRIMERO.- Que en términos de lo dispuesto en el artículo 64, tercer y cuarto párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, el Honorable Ayuntamiento de Othón Pompeyo Blanco por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología en relación al contenido del estudio justificado en materia de impacto vial y urbano se DICTAMINA EN SENTIDO FAVORABLE LA RECONFIGURACIÓN DE USOS DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MAHAHAL 2021-2050 respecto a la solicitud presentada por las personas morales denominadas Cielo Asoleado, S. de R.L. de C.V. y Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V. en una superficie total de 107.67 hectáreas.

SEGUNDO. - El presente dictamen se emite con fundamento en el estudio técnico justificado en materia de impacto vial y urbano presentado por los promoventes,



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



por lo que cualquier alteración, modificación o variación al contenido del mismo tendrá como consecuencia la nulidad y falta de validez del presente dictamen.

TERCERO.- El presente dictamen se otorga a los promoventes Cielo Asoleado, S. de R.L. de C.V. y Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V. sin perjuicio de que éstas tramiten y en su caso obtengan otras autorizaciones y/o licencias y/o permisos necesarios para la operación y construcción del desarrollo del proyecto denominado "**PERFECT DAY**", ante las autoridades municipales, estatales o federales, por lo que no suple o sustituye ninguna otra autorización, licencia o permiso.

CUARTO. - Convóquese a la Comisión de Desarrollo Urbano y a la Comisión de Movilidad, para su validación, y posteriormente a la Sesión Ordinaria de Cabildo en los términos de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 64 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.

QUINTO. - Notifíquese el contenido de la presente dictamen para todos los efectos legales a través de algunos medios permitidos con acuse de recibo a las personas morales Cielo Asoleado, S. de R.L. de C.V. y Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V. promoventes del proyecto denominado "**PERFECT DAY**" con domicilio: Domicilio fiscal de Cielo Asoleado, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable: Vito Alessio Robles #51, interior 203, Colonia Exhacienda de Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, de la Ciudad de México, C.P.01050. Domicilio fiscal de Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V.: Blvd. Kukulcan Km. 9 Manzana 48, Lote 08, Oficina 91ra Planta, Colonia Zona Hotelera, de la Ciudad de Cancún, C.P.77500.

Así lo resolvió y firma la Directora General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología, asistida por el Director de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General, ambos del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 y 5 de Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo y el artículo 10 fracción I y II, IV; 14 Fracciones IV, XIII, XIV; artículo 16 fracciones XVIII, del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Ecología del Municipio de Othón P. Blanco. Cúmplase.

MTRA. PAOLINA ALEJANDRA GALLEGOS PÉREZ
DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y
ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO.



H. AYUNTAMIENTO 2024-2027
OTHÓN P. BLANCO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO 2024-2027
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



ING. JUAN EDMUNDO SÁNCHEZ PALOMINO.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
ADSCRITO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA



ANEXOS

- I. Cuadros de construcción de ubicación de los Polígonos: 1, 2, 3, 4 y 5.
- II. Cuadros de construcción de la reconfiguración de usos de suelo del polígono 1.
- III. Cuadro de construcción de los 6 elementos como: toboganes, tirolesas y asta bandera para reconocimiento dentro del polígono 1.