

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 MAHAHUAL 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 MAHAHUAL, 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 MAHAHUAL 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 MAHAHUAL, 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.

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 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.

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

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 MAHAHUAL 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, 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 MAHAHUAL 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 supe 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

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 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 MAHAHUAL 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 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.

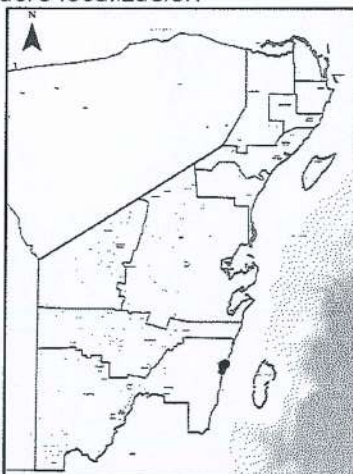
Bajo tales premisas, la autonomía del Municipio Libre, se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución del Estado y las leyes que conforme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

Por lo que de conformidad con lo 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, LXXIII, LXXVII, 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

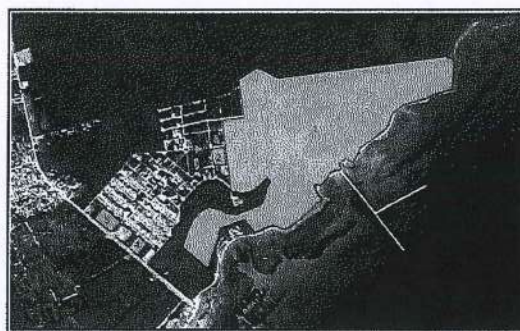
publicado en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de Julio de 2021, se considera facultad de esta autoridad el análisis de la presente solicitud.

II.-ANÁLISIS 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

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

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

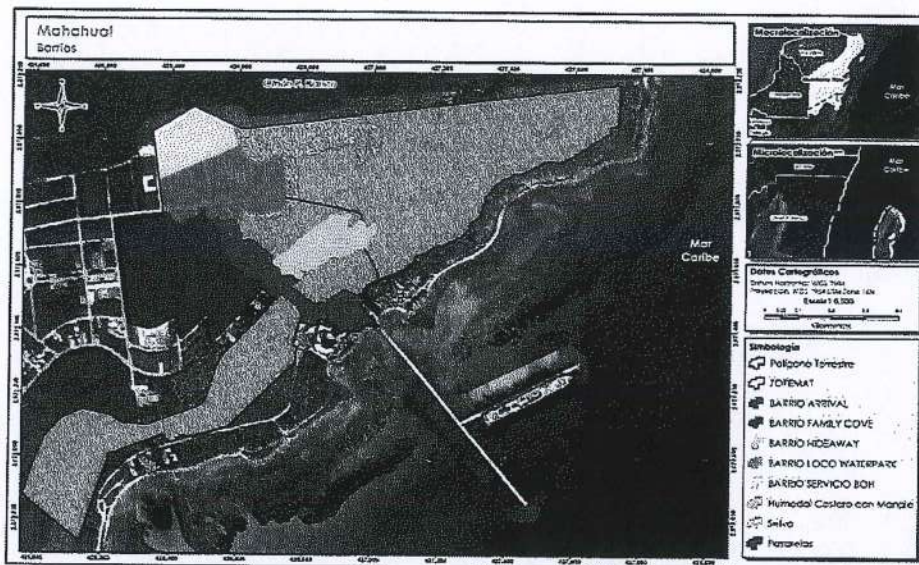


Figura. Ubicación de los barrios que conforman el proyecto

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

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

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, tirolesas 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 PROPUESTO	SUPERFICIE HAS.
MIXTO (MIX)	45.11
PARQUE ECOLOGICO MAHAHUAL (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.

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 PDUUP 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 "safarí 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, tirolesas 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.

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 abarcan una superficie total de 107.67 hectáreas, distribuidas de la siguiente manera:

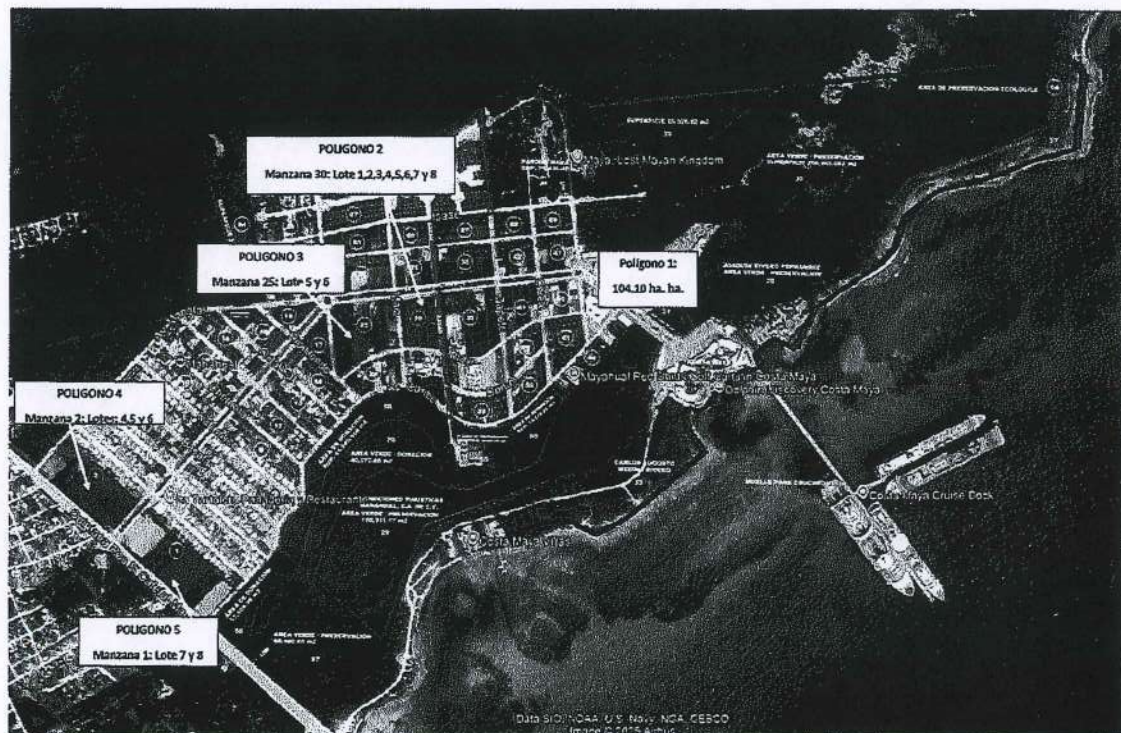
1. Polígono 1: 104.10 hectáreas.
2. Polígono 2: 1.027 hectáreas.
3. Polígono 3: 0.324 hectáreas.
4. Polígono 4: 1.454 hectáreas.
5. Polígono 5: 0.766 hectáreas.

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.

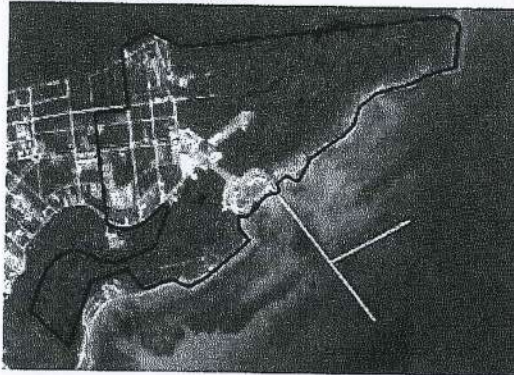
- **Polígono 2**, se ubica en los predios identificados como: Manzana 30: Lotes del 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8; cuyos datos corresponden a la proyección UTM Zona 16 N y el Datum WGS84, y corresponde al espacio en análisis para cambio de uso de suelo con una superficie total de 10,270.64 m². (Anexo cuadro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



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 CONSTRUCCION				
ORD. N°	RECORDO	ORD.	COORDENADAS	
			X	Y
1			2071609.4414	427322.3098
2	N 4° 49' 11" E		10.028	2071710.0222
3	N 10° 25' E		80.261	2071707.2158
4	N 52° 24' E		101.281	2071651.0254
5	N 74° 32' E		147.084	2071680.0234
6	N 67° 30' E		91.236	2071638.1707
7	N 70° 45' E		113.043	2071663.0764
8	N 30° 10' E		163.701	2071445.4674
9	N 30° 20' W		31.960	2072173.3021
10	N 10° 42' W		28.271	2072173.3960
11	N 7° 22' E		15.220	2072166.1609
12	S 88° 26' 47" W		16.776	2072164.2021
13	S 15° 52' E		5.649	2072162.1561
14	S 60° 31' 47" W		1147.873	2072163.3181
15	N 64° 28' W		155.853	2072164.4251
16	S 5° 33' 52" W		143.282	2072202.3090
17	S 7° 22' E		44.746	2071882.1030
18	S 72° 45' E		216.803	2071717.1059
19	S 62° 39' 54" W		146.600	2071745.1059
20	S 7° 10' 30" E		485.125	2071684.5505
21	S 63° 42' E		24.553	2071653.5843
22	S 72° 21' E		37.729	2071646.5807
23	S 67° 52' E		25.742	2071646.1027
24	N 78° 40' E		35.905	2071652.7902
25	N 67° 32' E		25.497	2071620.3237
26	N 61° 47' 30" E		25.874	2071673.0267
27	N 52° 32' E		25.479	2071690.3199
28	N 44° 25' E		10.581	2071632.7254
29	N 42° 21' 13" E		66.361	2071650.5890
30	S 47° 38' 42" E		40.000	2071623.2411
31	S 20° 27' 30" W		17.272	2071636.4230
32	S 20° 42' 42" W		9.877	2071638.8187
33	S 22° 47' 30" W		13.827	2071678.1310
34	S 10° 19' 14" W		62.725	2071689.1039
35	S 13° 18' 36" W		13.434	2071676.4802
36	S 47° 54' 30" W		22.296	2071659.0755
37	S 10° 40' 20" W		13.406	2071654.1708
38	S 69° 39' 10" W		143.160	2071620.0271
39	S 70° 48' 20" W		12.860	2071606.0395
40	N 68° 30' 31" W		10.680	2071627.1857
41	N 70° 20' 20" W		10.763	2071606.8474
42	OCORTE		35.842	2071650.8479

CUADRO DE CONSTRUCCION				
ORD. N°	RECORDO	ORD.	COORDENADAS	
			X	Y
43	N 30° 25' W		42.582	2071626.1915
44	N 77° 15' 24" W		64.138	2071646.7750
45	S 67° 14' 51" W		69.925	2071612.2298
46	S 42° 20' W		73.246	2071559.2916
47	S 52° 22' W		83.267	2071505.1642
48	S 18° 15' 11" W		111.548	2071475.1872
49	S 49° 33' E		233.621	2071473.1152
50	N 17° 42' 38" E		287.940	2071462.3361
51	N 68° 44' 11" E		186.513	2071506.4447
52	S 20° 14' 22" E		312.237	2071479.3359
53	N 7° 10' 32" E		38.004	2071662.2978
54	N 67° 49' 54" E		20.000	2071662.0291
55	N 69° 45' E		20.000	2071660.7889
56	N 60° 22' 51" E		40.000	2071612.3343
57	N 74° 30' E		4.000	2071624.7524
58	N 78° 36' 14" E		25.000	2071624.7524
59	S 58° 07' E		42.200	2071673.5407
60	S 62° 30' E		57.000	2071664.4514
61	N 62° 11' E		49.999	2071617.7829
62	N 50° 11' 51" E		40.332	2071641.5435
63	N 48° 42' E		238.000	2071600.3423
64	N 37° 23' 41" W		62.400	2071648.2623
65	N 17° 22' 11" W		49.500	2071696.6275
66	N 38° 12' 18" E		16.807	2071618.1098
67	S 62° 20' 30" E		24.414	2071698.7826
68	N 62° 49' 30" E		25.425	2071611.0726
69	N 40° 49' 30" E		20.330	2071608.3241
70	N 70° 30' E		11.807	2071621.1802
71	N 19° 21' 40" E		8.757	2071645.1844
72	N 38° 27' 30" E		17.000	2071633.5875
73	N 19° 42' 30" E		15.235	2071650.1204
74	N 44° 19' 10" E		20.706	2071632.0770
75	N 10° 13' 30" E		16.184	2071636.7086
76	N 71° 51' 10" E		28.605	2071605.6002
77	S 87° 30' 10" E		13.421	2071623.4275
78	N 50° 12' E		16.800	2071615.0701
79	N 21° 24' 20" W		30.274	2071644.1004
80	N 44° 56' 42" E		26.711	2071602.7289
81	S 62° 13' 10" E		37.894	2071646.2437
82	N 20° 42' 30" E		113.445	2071654.7266
83	N 54° 22' 11" E		170.022	2071669.4414

SUPERFICIE TOTAL: 1041016.113 M2

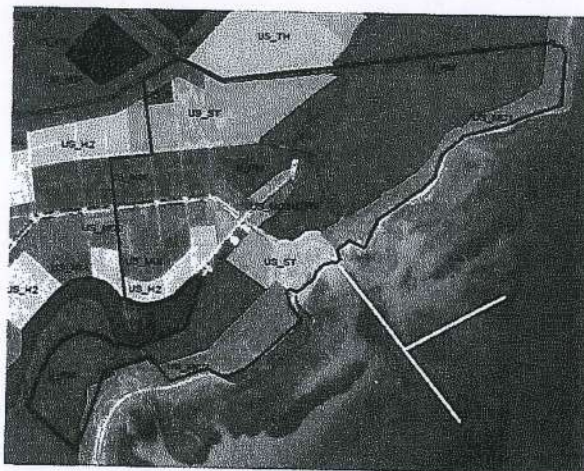
En base en los registros de esta Dirección General se identifica que los polígonos solicitados cuenta con una aprobación definitiva otorgada por la autoridad municipal mediante número DDUE/LF/001/2002, de fecha 05 de marzo de 2002.

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 m²	420 m²	600 m²	300 m²	420 m²	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:



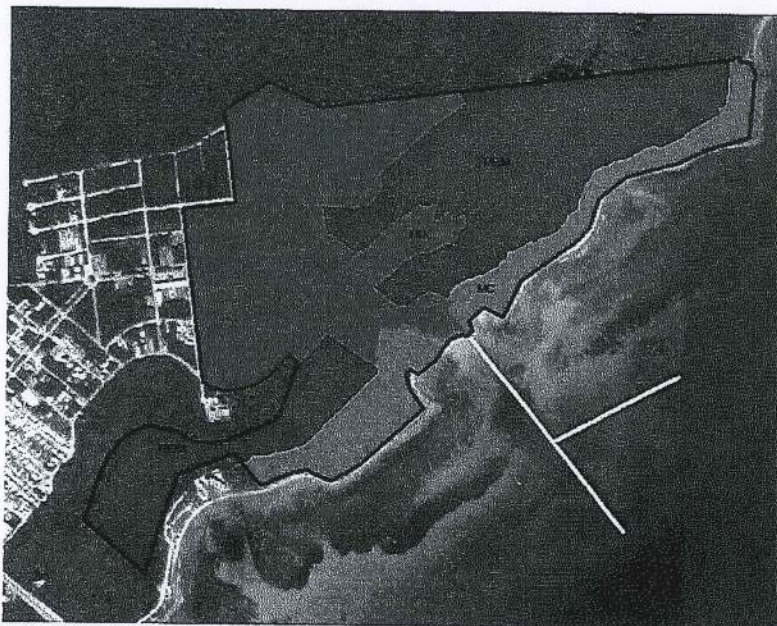
Dicha propuesta busca simplificar y unificar la distribución de usos, optimizando el aprovechamiento del terreno y garantizando la compatibilidad de actividades conforme al proyecto.

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.

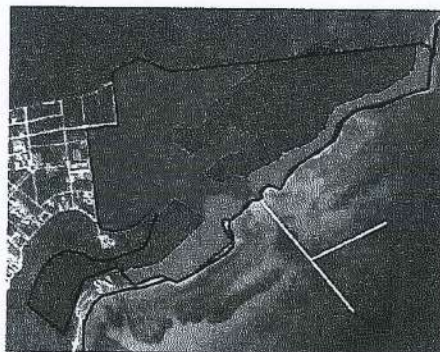
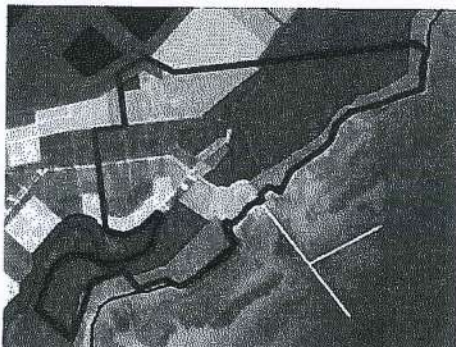


(SE ANEXA CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POR CADA USO DE SUELO SOLICITADO).

Comparativa:

PDUCP VIGENTE 2021

Reconfiguración de usos de suelo:



Clave	Uso de Suelo	Densidad
PEM	Parque Ecológico Mahabul	2 viv/ha 5 ctos/ha
M	Mixto	50 viv/ha 90 ctos/ha
MC	Mixto Costero	40 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	Equipamiento	N/A

Trazo vial

Clave	Uso de Suelo	Sup. Ha.	Densidad
PEM	Parque Ecológico Mahabul	45.62	0 ctos/ha
M	Mixto	41.53	50 viv/ha 90 ctos/ha
MC	Mixto Costero	15.86	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.

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	2,071,551.1927 426,156.1849
1	2		N 81°52'25.14" E	87.46	2	2,071,563.5554 426,242.7645
2	3		S 07°06'04.09" E	125.92	3	2,071,438.5993 426,258.3312
3	4		N 88°34'49.75" W	26.34	4	2,071,439.2519 426,231.9970
4	5		N 88°13'25.76" W	20.28	5	2,071,439.8807 426,211.7206
5	6		S 88°38'16.58" W	19.72	6	2,071,439.4119 426,192.0051
6	7		N 88°11'06.80" W	19.79	7	2,071,440.0385 426,172.2206
7	1		N 08°12'33.09" W	112.30	1	2,071,551.1927 426,156.1849
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 426,050.6943
1	2		S 58°08'45.10" W	44.16	2	2,071,390.4672 426,044.0209
2	3		N 06°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 426,050.6943
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	MC	M
POLIGONO 2 /Manzana 30	Mixto Costero	Mixto
	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.

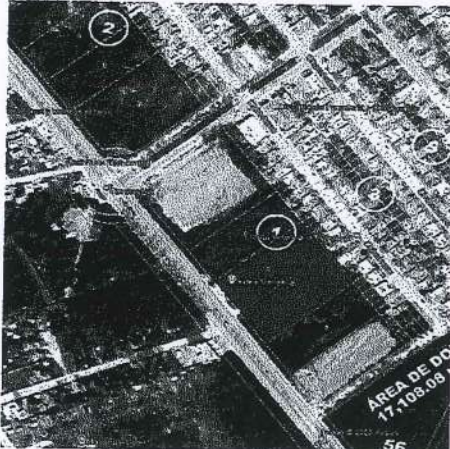
Ilustración. Polígonos 4 y 5: Ubicación de las manzanas 1 (7 y 8), manzana 2 (4,5 y 6) con sus lotes respectivos y cuadros de construcción.

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	2		S 49°43'21.34" E	149.73	1	2,071,145.2675 425,425.8142
2	3		S 40°39'32.10" W	81.39	2	2,071,043.4704 425,540.0447
3	4		N 89°46'06.63" W	27.04	4	2,070,936.7242 425,487.0116
4	5		N 49°16'37.37" W	128.90	5	2,070,936.8335 425,459.9701
5	1		N 40°31'01.25" E	97.79	1	2,071,145.2675 425,425.8142
SUPERFICIE = 14,536.03 m ²						

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



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
						Y X
1	2		S 39°55'12.33" W	98.91	2	2,070,948.2006 425,659.5678
2	3		S 50°16'16.36" E	77.11	3	2,070,572.3941 425,586.0261
3	4		N 40°29'52.95" E	98.54	4	2,070,323.1093 425,655.3287
4	1		N 40°59'10.89" W	78.02	1	2,070,896.0386 425,719.3196
SUPERFICIE = 7,657.09 m ²						

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

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

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 clave MIX** dentro del Polígono 1 es procedente quedar como uso permitido, muestra comparativa:

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 MAHAHUAL 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,


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

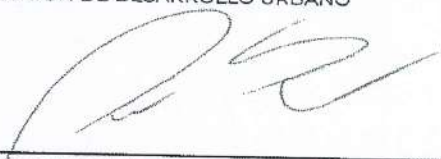
TERCERO.- El presente dictamen se otorga a los promoventes Cielo Asoleado, S. de R.L. de C.V. y Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V. sin perjuicio de que éstas tramiten y en su caso obtengan otras autorizaciones y/o licencias y/o permisos necesarios para la operación y construcción del desarrollo 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 9 1ra 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.



ING. JUAN EDMUNDO SANCHEZ PALOMINO.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA
ADSCRITO A LA DIRECCION 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.