

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CANCÚN, MUNICIPIO BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014-2030)

SEDATU
SECRETARÍA DE DESARROLLO
AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



IMPLAN
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DE DESARROLLO URBANO
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ

CONTENIDO

INDICE

I.- ANTECEDENTES	1
Antecedentes Históricos	1
Reformulación del PDUCP 2013-2030	¡Error! Marcador no definido.
Desarrollo Procesal de la reformulación del PDUCP Cancún 2013-2030	6
II.- GLOSARIO DE TÉRMINOS	7
Abreviaturas	7
Terminología	7
III.- FUNDAMENTACIÓN JURIDICA	15
Federal	15
Estatal	35
Municipal	56
IV. SISTEMA DE PLANEACION DEMOCRÁTICA.....	58
V.- METODOLOGÍA	63
El Enfoque del Marco Lógico (EML)	63
La fase de diagnóstico.....	64
El análisis de problemas	64
El análisis de problemas del PDUCP 2014- 2030	64
El análisis de objetivos del PDUCP 2014-2030	65
El análisis cuantitativo de alternativas	66
La fase de diseño	66
Las Matrices de Planeación del PDUCP 2014-2030	66
VI.-CONTEXTO	68
Delimitación del área de estudio.....	68
Ámbito Subregional	69
Sistema de Enlaces	70
Intercambios Regionales.....	73
Municipal.....	74
Medio Físico –Natural.....	74

Características Geológicas y Fisiográficas.....	74
Clima	75
Hidrología Superficial	76
Hidrología Subterránea	77
Medio Físico Transformado	83
Suelo	83
Infraestructura.....	86
Red de Agua Potable	86
Vivienda.....	88
Movilidad Urbana.....	93
Equipamiento	100
Imagen Urbana	111
Aspectos socioeconómicos	114
Componente social	114
Índice de Desarrollo Humano.....	123
Proyección de la población	124
Componente económico.....	124
VII. DIAGNOSTICO	133
Descripción de la problemática de la ciudad de Cancún.....	133
Pronostico de Demandas	138
Vivienda.....	139
Equipamiento e Infraestructura	139
Pronóstico de capacidad de servicios en la Zona Hotelera.....	140
Sistema de la red hidráulica y sanitaria en la Zona Hotelera	140
Manejo de residuos sólidos en la Zona Hotelera.....	140
VIII. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO	142
1.- La Estrategia Normativa en Función del Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún (anexo 3.1)	142
IX. PROYECTOS URBANOS ESTRATÉGICOS	154
Instrumentos jurídicos.....	159
Instrumentos de financiamiento	160

X PROCESO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	162
DECLARATORIA DE USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LA CIUDAD DE CANCUN 2014-2030	165
CAPITULO PRIMERO.- Disposiciones Generales	165
CAPITULO SEGUNDO.- Disposiciones aplicables para todas las zonas	167
CAPITULO TERCERO.- Zonas de Crecimiento.....	167
CAPITULO CUARTO.- Zonas Habitacionales	169
CAPÍTULO QUINTO.- Zonas Comerciales	178
CAPITULO SEXTO. Zonas Industriales.....	181
CAPITULO SEPTIMO. Zona Turístico Hotelera.....	184
CAPITULO OCTAVO. Zona Turístico Residencial	190
CAPITULO NOVENO.- Zona de Servicios Turísticos y Recreativos	193
CAPITULO DECIMO.- Usos Permitidos Y Prohibidos	196
CAPITULO DECIMO PRIMERO.- Tablas Zonas Especiales	206
CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO.- Destinos.....	218
CAPITULO DECIMO TERCERO.- Zonas de Transformación o Reciclamiento	226
CAPITULO DECIMO CUARTO.- Determinación de topes Zonas de Transformación y Polígonos con Política de Reciclamiento	231
CAPITULO DECIMO QUINTO.- Administración Reservas de Crecimiento...	236
ANEXOS.....	241
METODOLÓGICOS	241
CARTOGRAFÍA.....	241
TABLAS DE USOS DE SUELO	242

I.- ANTECEDENTES

Antecedentes Históricos

En 1968 surge una iniciativa del gobierno federal para desarrollar un turismo planificado en México. En el año de 1969 se crea Infratur y un fideicomiso administrado por el Banco de México para desarrollar un Programa Integral de Centros Turísticos. Dentro de ellos se contempla a Cancún como un punto importante para el desarrollo del turismo, ubicado en el entonces territorio federal de Quintana Roo.

En 1974 se crea el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur) a partir de la fusión de dos fideicomisos encargados de la actividad turística: Infratur y el Fonatur, permitiendo que en 1975 inicien las operaciones turísticas en Cancún. Durante estos años Fonatur crea el primer Plan Maestro de Desarrollo de la zona, que sirve de antecedente para los futuros planes y programas de desarrollo del centro de población.

La planeación anteriormente descrita fue rebasada por el rápido incremento de la población, sin que se atendieran en forma oportuna las crecientes demandas de previsión de vivienda, equipamiento e infraestructura para brindar las condiciones adecuadas a la población que migró hacia Cancún en busca de mejorar su situación económica.

Una parte importante resultado del proceso migratorio son los asentamientos irregulares en la zona, que contribuyen en gran parte de la problemática actual de la ciudad. Esfuerzos por parte del gobierno han podido regularizar ciertas zonas, pero persisten problemas de raíz por atender; tales como el de la tenencia de la tierra y el mercado inmobiliario, que han permanecido ante la incapacidad de los tres órdenes de gobierno para realizar una regulación y ordenamiento territorial eficiente.

En 1982 el municipio de Benito Juárez adquiere la condición que persiste hasta la fecha, como el más poblado de Quintana Roo; por tanto, resulta de suma importancia el análisis y ordenamiento del centro de población por el impacto económico que representa. Bajo este panorama, en 1985 se elabora el primer Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cancún que integra los aspectos fundamentales del Plan Maestro de Cancún elaborado por Fonatur y aspectos de

la primera traza urbana desarrollada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (Sedue)¹.

En 1993 se publica el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cancún con el objetivo de revertir el desequilibrio entre el Cancún turístico y el Cancún urbano². Este Plan se mantiene prácticamente por más de una década y sin lugar a dudas es el que otorga a Cancún la plataforma urbana para su posterior desarrollo.

En 1998 se publica la Síntesis del Plan Parcial de la Reserva Sur de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, con el fin de contar con una reserva territorial para atender demandas de uso del suelo³.

En 2000 y ante la creciente presión de ocupación de terrenos en la parte norte de la ciudad de Cancún, se acuerda la Ampliación y Modificación del Plan Parcial de la Reserva Norte de la ciudad de Cancún que el H. Ayuntamiento de Benito Juárez había aprobado el 16 de febrero de 1996⁴.

En 2001 y como parte de la consolidación de la Zona Hotelera, se realiza la publicación del Plan Maestro de Puerto Cancún que establece una zonificación general en función de las necesidades de Fonatur para la creación de un desarrollo de tipo náutico – marítimo⁵.

En 2001 y para revitalizar una zona estratégica de la Zona Hotelera, se realiza la publicación del Programa Parcial del Reordenamiento Urbano Turístico de Punta Cancún⁶.

¹Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Síntesis del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de la ciudad de Cancún. 17 de enero de 1985. 3ª Época, Tomo V, Número Extraordinario.

²Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cancún. 12 de enero de 1993. 4ª Época, Tomo I, Número 2 Extraordinario.

³Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Síntesis del Plan Parcial de la Reserva Sur de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. 15 de octubre de 1998. 1ª Época, Sin Tomo, Número 19 Ordinario.

⁴Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acuerdo mediante el cual se aprueba la ampliación y modificación del Plan Parcial de la reserva Norte de la ciudad de Cancún, así como los anexos y planos que forman parte de este acuerdo. 22 de julio del 2000. 6ª Época, Tomo II, Número 9 Extraordinario.

⁵Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acta de la Quincuagésima Séptima Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez, mediante el cual se aprueba el Programa Parcial de Reordenamiento Urbano – Turístico de Punta Cancún. 7 de diciembre de 2001. 6ª Época, Tomo III, Número 11 Extraordinario.

⁶Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acuerdo de la trigésima séptima Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez, mediante el cual se aprueba el

En 2001 y por la presión que ejerce el crecimiento urbano, se publica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono de la SMZ. 524, Reserva Sur de la ciudad de Cancún para una superficie de 96.54 ha⁷.

En 2003 y también como parte de consolidación de la Zona Hotelera, se decreta el Programa Parcial del Polígono de 885.08 ha al Sur de Punta Nizuc (que corresponden a la denominada Tercera Etapa del Plan Maestro de Fonatur), el cual para 16 lotes establece usos y destinos del suelo, así como parámetros urbanos para la construcción de edificaciones⁸.

El año de 2003 resulta crucial para el municipio de Benito Juárez y la ciudad de Cancún porque se genera el primer modelo georeferenciado de la poligonal municipal, se aprueba la carta urbana de Cancún que incorpora diversos cambios de uso del suelo autorizados por el H. Cabildo en el lapso desde el 13 de enero de 1993 hasta el 31 de agosto de 2002, y se aprueba la Carta de Tendencias de Expansión de la Mancha Urbana de Cancún en forma de poligonales a fin de que se constituya el punto de partida para que las instancias establecidas por la legislación y reglamentación urbana vigente, continúen el proceso de actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cancún de 12 de enero de 1993⁹.

En 2004 y al amparo del acuerdo publicado el 15 de mayo de 2003 y para dar posibilidades de desarrollo a vivienda de bajo costo, se publica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Polígono 11 del Mapa de Tendencias de Expansión de la Mancha Urbana de la ciudad de Cancún, Quintana Roo¹⁰.

Plan Maestro para la Zonificación General de Puerto Cancún. 30 de mayo de 2001. 6ª Época, Tomo II, Número 10.

⁷Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acuerdo por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono de la Supermanzana 524, Reserva Sur de la ciudad de Cancún. municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. 14 de septiembre de 2001. 6ª Época, Tomo III, Número 17 Ordinario.

⁸Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acta de la trigésima cuarta Sesión Ordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez 2002-2005, acuerdo mediante el cual se somete a aprobación el Programa Parcial del Polígono de 885.08 hectáreas, ubicado al sur de Punta Nizuc de Cancún, Quintana Roo. 17 de septiembre de 2003. 6ª Época, Tomo III, Número 18.

⁹Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Décima tercera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez 2002-2005. Acuerdo mediante el cual se somete a aprobación la Carta Geográfica Georreferenciada del municipio de Benito Juárez, la Actualización de la Carta Urbana de Cancún, la Carta de tendencias de expansión de la mancha urbana de Cancún así como la forma digitalizada. 15 de mayo de 2003. 6ª Época, Tomo II, Número 9 Ordinario.

¹⁰Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Polígono 11 del Mapa de Tendencias de Expansión de la Mancha Urbana de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que fue aprobado en la Quincuagésima Tercera Sesión

Un año más tarde se elabora el PDUCP Cancún. Actualización 2005, el cual incorpora Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU) decretados previamente que conforman la mancha urbana, pero no delimita reservas territoriales para el polígono del centro de población vigente desde 1993¹¹. Este instrumento es un primer intento de elaborar un documento que abarque la zona urbana, pero conserva para la Zona Hotelera algunos parámetros urbanos y de construcción establecidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cancún de 1993 y del Programa Parcial del Polígono de 885.08 hectáreas, ubicado al sur de Punta Nizuc de Cancún de 2003. Lo notable del PDU de 2005 es que no señala reservas territoriales para el crecimiento urbano y en vez de una carta urbana señala los usos y destinos del suelo en planos manzaneros. Dicho programa no delimita reservas de crecimiento urbano y sus respectivas etapas de desarrollo, además de no contener o especificar las políticas y estrategias tomadas para el desarrollo integral del territorio.

En 2006 se publica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Complejo Sur de la ciudad de Cancún en una zona fuera del PDU de 2005 y donde ejidatarios de Alfredo V. Bonfil acceden a comercializar sus parcelas de manera ordenada con base en un instrumento de planeación¹².

En 2006 se publica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Malecón Cancún del municipio de Benito Juárez, con base en un Plan Maestro elaborado por Fonatur¹³.

En 2008 y ante la necesidad de satisfacer vivienda económica con la participación de desarrolladores inmobiliarios, se publica la Modificación del Programa Parcial

Ordinaria de fecha 29 de abril de 2004. 7 de junio de 2004. 6ª Época, Tomo II, Número 24 Extraordinario.

¹¹Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acta de la Septuagésima Sexta Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez, Q. Roo, 2002-2005. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Cancún. Actualización 2005, Planos del Centro de Población de Cancún. 22 de julio de 2005. 7ª Época, Tomo II, Número 51 Extraordinario.

¹²Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acta de la Décima Cuarta Sesión Ordinaria de Fecha 11 de Noviembre de 2005 del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, cuyo punto Octavo del Orden del Día es la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Complejo Sur de la ciudad de Cancún. 2 de febrero de 2006. 7ª Época, Tomo I, Número 14 Extraordinario.

¹³Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Quinto punto del orden del día de la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez, 2005-2008, de fecha 21 de abril de 2006, en el que se aprueba por unanimidad de votos el acuerdo mediante el cual se somete a consideración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Malecón Cancún del municipio de Benito Juárez. 7 de septiembre de 2006. 7ª Época, Tomo III, Número 80 Extraordinario.

de Desarrollo Urbano para el Polígono 11 del Mapa de Tendencias de Expansión de la Mancha Urbana de la ciudad de Cancún, Quintana Roo¹⁴.

En 2013 se publica el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, el cual reduce la superficie del centro de población de Cancún que databa desde 1993 e indica que se debe elaborar su Programa de Desarrollo Urbano¹⁵.

Cuadro 1. Incremento de la población en el municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, en el lapso de 1980-2010.

AÑO	1980	2005	2010
POBLACIÓN	36,170	572,963	661,176

Fuente: Censos Generales y Conteos de Población y Vivienda, INEGI

Esta breve relación del proceso de conformación urbana de la ciudad a partir de sus programas de desarrollo urbano, implica un rápido recorrido histórico que refleja el crecimiento desmesurado del municipio de Benito Juárez que desde su creación hasta la fecha ha prácticamente incrementado 1.75 veces en órdenes de magnitud su población; particularmente en Cancún que es su cabecera municipal (Cuadro 1).

Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún 2014-2030.

El PDUCP Cancún 2014-2030 nace utilizando la metodología del Enfoque Marco Lógico (en adelante EML) teniendo por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de la ciudad de Cancún; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento y definir los usos y destinos de suelo, así como las áreas destinadas a su crecimiento con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar el nivel de vida de la población.

¹⁴Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Trigésima Primera Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del municipio de Benito Juárez Quintana Roo, 2005-2008. de fecha 11 de marzo del año 2008. Sexto Punto Acuerdo mediante se somete a consideración de los miembros del honorable Ayuntamiento la Modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Polígono 11 del Mapa de Tendencias de Expansión de la Mancha Urbana de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. 28 de julio de 2008. 7ª Época, Tomo II, Número 78 Extraordinario.

¹⁵Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Programa municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. 8 de marzo de 2013. 8ª Época, Tomo I, Número 13 Extraordinario.

De igual forma este instrumento normativo se alinea y contrubuye con el actual Plan Municipal de desarrollo de Benito Juárez 2013-2016 en lo que corresponde al eje 3 Desarrollo Urbano y Ecología.

Desarrollo Procesal de la reformulación del PDUCP Cancún 2013-2030

El presente PDUCP Cancún 2014-2030 cumplió con el siguiente procedimiento para su realización:

- El 21 de enero del 2014 se instaló el Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio Benito Juárez y se realizó la Primera Sesión Ordinaria.
- El 4 de abril del 2014 se lleva a cabo la Segunda Sesión Ordinaria del Comité Municipal de Desarrollo Urbano en donde por instrucción del Secretario de Ecología y Desarrollo Urbano, el Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez (IMPLAN) órgano descentralizado del H. Ayuntamiento presentó los avances del anteproyecto de actualización de éste PDUCP Cancún 2014-2030, y el mismo se aprueba por unanimidad el candelario de trabajo.
- El 12 de mayo se llevó a cabo la Tercera Sesión Ordinaria del Comité Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez.
- El 6 de junio se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez.
- El 30 de junio se llevó a cabo la Quinta Sesión Ordinaria del Comité Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez.
- El 07 de julio se llevó a cabo la Sexta Sesión Ordinaria del Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda en la que se aprueba el anteproyecto del PDUCP Cancún 2014-2030 para consulta pública.
- Del 09 de julio al 14 de agosto, se lleva a cabo tal como lo establece la ley, el proceso de consulta pública del PDUCP Cancún 2014-2030.
- El 15 de agosto de 2014 se lleva a cabo la Séptima Sesión Ordinaria del Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda y se aprobó por unanimidad la versión del anteproyecto de PDUCP Cancún 2014-2030 para su entrega oficial al H. Cabildo.

II.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

Abreviaturas

Municipio: el Municipio Benito Juárez, Quintana Roo.

Ayuntamiento: el Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez.

Centro de Población: el centro de población de Cancún.

Secretaría Estatal: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

Dirección: la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Benito Juárez.

Secretaría Municipal: la Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano del Municipio Benito Juárez.

Plan Director: El plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cancún, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 12 de enero de 1993. 4ª Época, Tomo I, Numero 2 Extraordinario.

PDUCP 2014-2030: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio Benito Juárez, Quintana Roo 2014-2030.

Terminología

Alineamiento de la construcción: la delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie construable.

Altura máxima en las construcciones: es la establecida como tal en esta declaratoria; se reglamenta conforme al número de pisos y los metros que mida la construcción desde el nivel de suelo hasta el punto más alto del techo o parapeto. Dicha altura se deberá determinar tomando como punto de referencia el nivel medio de banqueta. Los mezanines y tapancos se consideran niveles.

Anexo gráfico: el conjunto de imágenes integradas en el documento narrativo.

Anexo plano: el conjunto de planos impresos que forman parte de éste Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Cancún.

Anexo tabla: el conjunto de tablas integradas en el documento narrativo que detallan los parámetros urbanos según uso de suelo.

Aprovechamiento: obtención de un beneficio o un provecho en un determinado territorio.

Área Natural Protegida: las zonas de jurisdicción federal, estatal o municipal, según sea el caso, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la legislación ambiental aplicable en la materia.

Área verde: porción de territorio ocupado por vegetación generalmente localizada en los espacios urbanos y utilizados como lugar de esparcimiento y recreo por los habitantes que las circundan.

Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Asentamiento humano irregular: los núcleos de población ubicadas en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.

Centro de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

BRT Bus Rapid Transit (Autobuses de Tránsito Rápido): es un modo de transporte que generalmente se caracteriza por el desarrollo de infraestructura que da prioridad al transporte público en autobuses en relación con el transporte de otros tipos de vehículos, ofrece la posibilidad de pagar la tarifa antes de tomar el autobús y permite un rápido acceso al mismo.

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS): es la relación aritmética existente en la superficie de desplante en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = \text{superficie de desplante} / \text{superficie total del predio}$$

Para efectos de la cuantificación del C.O.S.

Se considerará el desplante de los espacios interiores de la planta baja, desde los paños exteriores de los muros o elementos perimetrales que delimitan el espacio interior habitable de la edificación.

No se considerarán:

Los aleros, los balcones, los parteluces, las cubiertas de garage aisladas de la vivienda o con estructura independiente, los sótanos con uso no habitacional, las pérgolas y palapas aisladas de la vivienda y abiertas (sin muros), terrazas descubiertas,

Coficiente de utilización del suelo (CUS): es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la siguiente expresión:

$$\text{CUS} = (\text{La suma construida en todos los niveles}) / \text{superficie total del predio.}$$

Para efectos de la cuantificación del C.U.S.

Se considerará la superficie de los entresijos y la losa tapa a paños exteriores de los muros o elementos que contienen los espacios habitables.

No se consideraran:

Los aleros, los balcones, los parteluces, las cubiertas de garage aisladas de la vivienda o con estructura independiente, los sótanos con uso no habitacional, las pérgolas y palapas aisladas de la vivienda y abiertas (sin muros), terrazas descubiertas.

Los sótanos no se considerarán en la cuantificación para efectos de C.O.S. y del C.U.S., de igual manera no será considerado como nivel en la cuantificación de niveles para determinar la altura de una edificación, sin embargo si será considerado en la cuantificación de altura en metros asignado para la clasificación de uso de suelo, tomando como referencia el nivel medio de banqueta de la edificación.

Para que un entresijo sea considerado sótano, independientemente de cumplir con las condicionantes de altura y claros que indica el reglamento de construcción vigente, el lecho superior de la losa deberá tener como máximo 1.40 metros sobre el nivel medio de la banqueta del predio donde se ubica dicho sótano.

Conservación (Política): orientada a mitigar los efectos negativos al desarrollo urbano sobre el patrimonio natural y cultural. Aplicándose en áreas que requieran ser preservadas o rehabilitadas para sustraerla de su posible eliminación o deterioro, o bien mantenerlas en sus condiciones actuales.

Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población.

Corredor Urbano Mixto/ Corredor Mixto: espacio longitudinal colindante a ambos lados de vialidades secundarias, en donde se permite una mezcla de usos comerciales y de servicio complementarios a la función habitacional, que buscan satisfacer las necesidades primarias de los habitantes de la zona.

Crecimiento (Política): dirigida a ordenar, regular y desarrollar la expansión física de la superficie urbana en el centro de población a fin de lograr un conveniente aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios existentes.

Crecimiento: la expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de la mancha urbana.

Cuerpo de agua: los lagos, acuíferos y ríos permanentes/intermitentes, bahías, ensenadas, lagunas costeras, estuario, marismas, embalses, pantanos, Ciénegas y otras corrientes.

Densidad bruta: número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza la totalidad del proyecto.

Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación de un lote

determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.

Densidad máxima: Concentración máxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada del centro de población.

Densidad neta: Número de unidades, de población o vivienda, por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada la superficie destinada a equipamientos, áreas verdes y otras superficies no destinadas a uso habitacional.

Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico y evolución social en un territorio determinado, donde se garantice el mejoramiento en la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

Desarrollo sostenible: el proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana en las regiones y centros de población sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer a sus propias necesidades.

Desarrollo urbano: el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos.

Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

Derecho de vía: franja de terrenos localizada a lo largo de obras con infraestructura lineal como un camino, carretera o línea eléctrica, canales y ductos que tienen por objeto proporcionar el espacio suficiente para la construcción, operación y mantenimiento de dichas obras.

Diagnóstico: el conjunto de estudios, análisis y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamientos y regulación para el desarrollo ecológico y urbano del centro de población de Cancún.

Dimensiones mínimas del lote: es el área y el frente que la declaratoria determina como mínimos para los diferentes predios, de acuerdo a las características de los polígonos que se ubiquen.

Enfoque del Marco Lógico: método de planeación estratégica y operativa, que contempla una serie de análisis y herramientas articuladas y secuenciales para diagnosticar y diseñar/formular políticas, planes, programas y proyectos en un ámbito más amplio de desarrollo.

Equipamiento: los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se propician a la población servicios de bienestar

social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, central y básico. Cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando es propiedad del sector privado se considera un uso.

Frente de lote: Se considera como frente de lote el lindero que colinde con la vialidad de mayor amplitud.

Infraestructura urbana: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

Línea de base: es el nivel del que parte el indicador en el momento en el que comienza la intervención y en función del cual se miden los cambios.

Lote: Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado.

Mancha Urbana.-Superficie construida y ocupada por asentamientos humanos de un centro de población.

Mejoramiento (política): la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población.

Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana.

Movilidad sustentable: Política de planificación urbana que vincula y coordina tres sectores; el ambiental, el de transporte y el de desarrollo urbano. Para ello, promueve dos ejes de política: la implementación de sistemas integrados de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en las ciudades, y la integración de las estrategias de movilidad no motorizada con las de racionalización del uso del automóvil y calidad de espacio público.

Nomenclatura: la zonificación establecida se conforma por una literal que identifica el uso y destino predominante. A continuación se dan las definiciones de cada una de ellas:

a) Uso Habitacional H Habitacional: esta zonificación se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar y se propone a conservar las características habitacionales de los barrios, sin usos que puedan alterar su vocación predominante original, ni la de colonias y fraccionamiento netamente habitacionales.

b) M Mixto: esta zonificación permite la convivencia de giros de vivienda, comercio, oficinas, equipamiento y pequeña industria y se plantea para zonas de concentración de actividades.

c) Uso Comercial CU Comercio Urbano: zonificación mixta con la jerarquía mayor dentro del sistema de centralidades. Podrá construirse vivienda multifamiliar.

d) SCU Subcentro Urbano: zonificación mixta destinada a satisfacer la demanda de 250 mil habitantes. Podrá construirse vivienda multifamiliar.

e) CB Comercio de Barrio: en estas zonas se posibilita el establecimiento de vivienda, comercio, servicios y equipamiento básico y privado a escala vecinal al interior de los barrios.

f) Uso Industrial IL Industria Ligera: esta zonificación favorece a actividades de tipo industrial de bajo impacto y ligera.

g) BM Banco de Material: sitio de explotación de diversas sustancias para su aprovechamiento con rendimiento económico.

h) TH Turístico Hotelero: zonificación mixta que posibilita el establecimiento de hoteles, condohotel, condominio tiempo compartido, conjuntos de apartamentos y villas turísticas.

i) TR Turístico Residencial: zonificación mixta que posibilita el establecimiento de apartamentos, villas, oficinas y comercio.

j) CT Comercio Turístico: zonificación considerada únicamente en la Zona Hotelera. Se permite centros comerciales, tiendas departamentales, acuarios, restaurantes, exposiciones, entre otros.

k) S Servicios turísticos y recreativos: zonificación de servicios turísticos recreativos de playa, campo de golf, instalaciones náuticas y especiales, según su ubicación.

l) E Equipamiento: esta zonificación incluye las superficies para el establecimiento de servicios públicos que prestan un servicio a la población en materia de educación, salud, cultura, abasto, recreación, servicios urbanos y administración. La mezcla de giros que posibilita su reciclamiento, pero siempre dirigido a los servicios.

m) EA Espacios Abiertos: zonificación en la que se incluyen plazas, parques, juegos infantiles e instalaciones deportivas, dichos espacios que deberán conservarse para uso público. El área total construida podrá ser hasta el 10% de la superficie total del predio y el área de desplante podrá ser hasta del 5%. En dichas áreas se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías, y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación.

n) AV Áreas Verdes: se aplica a espacios de jardines públicos, aéreas ajardinadas en vialidades y zonas arboladas con valor ambiental, cuyo uso no puede cambiar.

ñ) C Conservación: áreas que por sus características naturales e importancia en el equilibrio ecológico deben ser conservados o restaurados con criterios que mantengan su estado natural. Dentro de esta categoría, se consideran las áreas de Protección Histórico Patrimonial cuya fisionomía y valor tanto natural como cultural conforman parte del legado histórico o artístico el cual requiere su

preservación.

o) PP Playas Públicas: zonificación que incluye arenales y dunas costeras que por sus características naturales e importancia ecológica deberán conservarse. En dichas áreas se permitirá el aprovechamiento recreativo público.

Número de viviendas permitidas: es el número de viviendas que se pueden construir en un predio y que deberá estar comprendido dentro del rango que se especifique en esta declaratoria.

Ordenamiento territorial: herramienta de planeación para cumplir los propósitos de desarrollo territorial.

Polígonos de actuación: área delimitada definida por un conjunto de características que la hacen susceptible de acción gubernamental.

Política: orientaciones o directrices que rigen la actuación de una persona o entidad en un asunto o campo determinado.

Reciclamiento (política): aplicable al centro de población para rehabilitar áreas obsoletas a causa de zonificación inadecuada, zonas con infraestructura de vida antigua, espacios subutilizados, deteriorados, construcciones abandonadas y bancos de material, fomentando la oferta turística, vivienda o comercio para la reactivación y reposicionamiento.

Regularización en las zonas de transformación: procedimiento a través del cual se busca ordenar los giros comerciales en predios con uso de suelo habitacional. Es decir, es un procedimiento que establece las condicionantes que se deberán de cumplir para que el uso de suelo (comercial o mixto) sea reconocido por la autoridad.

Relotificación: el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.

Reservas de crecimiento: es la que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios se tenga prevista para la expansión de la mancha urbana del centro de población.

Restricción frontal: franja de superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo. Se puede ubicar en dicha zona, un estacionamiento o porche con techo inclinado. Se permite techar el 50% de la restricción frontal para estacionamiento con losa inclinada.

Restricción lateral: franja de superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el presente documento, según las características del lote.

Restricción posterior: franja de superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la

privacidad o el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de la propiedad de la colindancia posterior.

Solario o Solárium: terraza o lugar dispuesto para tomar baños de sol, ubicado en la azotea de las construcciones, como parte de las actividades complementarias de la edificación.

Sótano: Construcción cuyo lecho superior de cubierta puede sobresalir como máximo 1.40 metros de altura con respecto al nivel de la banquetta.

Sistema de indicadores: conjunto de indicadores (de impacto, estratégicos y de gestión) que incluyen una señal de cambio o variación, en términos de calidad, cantidad y tiempo, a partir de una línea base, con el fin de medir el grado de consecución de los objetivos y estrategias en los procesos de seguimiento y evaluación de una política, plan, programa o proyecto.

Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones.

Superficie construible: el área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante.

Unidad privativa: el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio.

Urbanización: proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para un asentamiento.

Usos de suelo: son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de población.

Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación mejoramiento y crecimiento del mismo.

Zonificación primaria: representa el primer nivel de división operativa del territorio, destinada a establecer las orientaciones más generales de ordenación, uso y gestión territorial del área urbanizada, aprovechamiento y conservación.

Zonificación secundaria: es la determinación o utilización particular del suelo y su aprovechamiento de áreas y predios comprendidos en una zona o sector urbano objeto de ordenamiento y regulación de este programa de desarrollo urbano, complementándose con sus respectiva normatividad especificada en cada tabla de uso de suelo.

Zonas de transformación: zonas que por sus características y ubicación son sujetas a regularización a fin de incentivar las actividades comerciales, dada la vocación natural de las avenidas principales y el centro de la ciudad.

III.- FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Federal

CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo. *Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013*

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan.

Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar. *Párrafo reformado DOF 20-12-2013*

Asimismo podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente *Párrafo reformado DOF 20-12-2013*

La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios.

La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución. *Párrafo reformado DOF 05-06-2013 Artículo reformado DOF 03-02-1983*

Artículo 26. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación. *Párrafo reformado DOF 05-06-2013*

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los Programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal. *Párrafo reformado DOF 10-02-2014*

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y

concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales. *Párrafo reformado DOF 05-06-2013*

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley. *Párrafo reformado DOF 10-02-2014*

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir El dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Corresponde a la Nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; de todos los minerales o substancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos, constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, tales como los minerales de los que se extraigan metales y metaloides utilizados en la industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas marinas; los productos derivados de la descomposición de las rocas, cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de

ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional, en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional.

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije (sic DOF 20-01-1960) Derecho Internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional; las de las corrientes constantes o intermitentes (sic DOF 20-01-1960) y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquéllas en toda su extensión o en parte de ellas, sirva de límite al territorio nacional o a dos entidades federativas, o cuando pase de una entidad federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República; la de los lagos, lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzadas por líneas divisorias de dos o más entidades o entre la República y un país vecino, o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos entidades federativas o a la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas, cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, y las que se extraigan de las minas; y los cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interiores en la extensión que fija la ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos; el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización y aún establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad nacional. Cualesquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se considerarán como parte integrante de la propiedad de los terrenos por los que corran o en los que se encuentren sus depósitos, pero si se localizaren en dos o más predios, el aprovechamiento de estas aguas se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dicten los Estados.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes, salvo en radiodifusión y telecomunicaciones, que serán otorgadas por el Instituto Federal de Telecomunicaciones. Las normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y sustancias a que se

refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comprobación de los que se efectúen o deban efectuarse a partir de su vigencia, independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservancia dará lugar a la cancelación de éstas. El Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas nacionales y suprimirlas. Las declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las leyes prevean. Tratándose de minerales radiactivos no se otorgarán concesiones. Corresponde exclusivamente a la Nación la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, así como el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica; en estas actividades no se otorgarán concesiones, sin perjuicio de que el Estado pueda celebrar contratos con particulares en los términos que establezcan las leyes, mismas que determinarán la forma en que los particulares podrán participar en las demás actividades de la industria eléctrica. *Párrafo reformado DOF 09-11-1940, 20-01-1960, 06-02-1975, 11-06-2013 20-12-2013*

Tratándose del petróleo y de los hidrocarburos sólidos, líquidos o gaseosos, en el subsuelo, la propiedad de la Nación es inalienable e imprescriptible y no se otorgarán concesiones. Con el propósito de obtener ingresos para el Estado que contribuyan al desarrollo de largo plazo de la Nación, ésta llevará a cabo las actividades de exploración y extracción del petróleo y demás hidrocarburos mediante asignaciones a empresas productivas del Estado o a través de contratos con éstas o con particulares, en los términos de la Ley Reglamentaria. Para cumplir con el objeto de dichas asignaciones o contratos las empresas productivas del Estado podrán contratar con particulares. En cualquier caso, los hidrocarburos en el subsuelo son propiedad de la Nación y así deberá afirmarse en las asignaciones o contratos. *Párrafo adicionado 20-12-2013*

La fracción VII del artículo 27 Constitucional. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.

La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.

La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o

con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.

Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.

La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea.

La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria;

El artículo 73 Constitucional fracción XXIX-C: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

El artículo 115 Constitucional, dispone en su fracción V:

Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f. Otorgar licencias y permisos para construcciones;

- g. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

El Artículo 1 de la Ley General de Asentamientos Humanos establece: Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;
- II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y
- IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

ARTICULO 3o.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- II. El desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- III. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio nacional;
- IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
- V. El desarrollo sustentable de las regiones del país;
- VI. El fomento de centros de población de dimensiones medias;
- VII. La descongestión de las zonas metropolitanas;
- VIII. La protección del patrón de asentamiento humano rural y de las comunidades indígenas;

- IX. La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;
- XI. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- XIII. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;
- XIV. La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;
- XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;
- XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;
- XVII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano, y
- XVIII. La participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.
- XIX. El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad

ARTICULO 4o.- En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 5o.- Se considera de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y
- VIII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.

ARTICULO 6o.- Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

ARTICULO 8o.- Corresponden a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Formular, aprobar y administrar el programa estatal de desarrollo urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- III. Promover la participación social conforme a lo dispuesto en esta Ley;
- IV. Autorizar la fundación de centros de población;
- V. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación estatal de desarrollo urbano;
- VI. Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- VII. Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano;
- VIII. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico de los centros de población;
- IX. Convenir con los respectivos municipios la administración conjunta de servicios públicos municipales, en los términos de las leyes locales;
- X. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano;
- XI. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas y de los programas estatales de desarrollo urbano, conforme lo prevea la legislación local;
- XII. Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del programa nacional de desarrollo urbano, y
- XIII. Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

ARTICULO 9o.- Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. Proponer la fundación de centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;

- XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
- XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
- XVI. Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

ARTÍCULO 11.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacionales, estatales y municipales de desarrollo.

La planeación a que se refiere el párrafo anterior, estará a cargo de manera concurrente de la Federación, las entidades federativas y los municipios, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 12.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:

- I. El programa nacional de desarrollo urbano;
- II. Los programas estatales de desarrollo urbano;
- III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas;
- IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- V. Los programas de desarrollo urbano de centros de población, y
- VI. Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas estatales y municipales aplicables.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en dos o más entidades, ya sea que se trate de zonas metropolitanas o de sistemas de centros

de población cuya relación lo requiera, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

ARTICULO 15.- Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

ARTÍCULO 17.- Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los plazos previstos por la legislación local.

ARTÍCULO 18.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de desarrollo urbano y la observancia de esta Ley y de la legislación estatal de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 19.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.

Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorguen la Secretaría o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 35.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;

- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

ARTICULO 47.- Las entidades federativas y los municipios tendrán en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la entidad federativa y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

ARTÍCULO 48.- La Federación, las entidades federativas y los municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ARTICULO 49.- La participación social en materia de asentamientos humanos comprenderá:

- I. La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, en los términos de los artículos 16 y 57 de esta Ley;
- II. La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;
- III. La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- V. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
- VI. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
- VIII. La preservación del ambiente en los centros de población, y
- IX. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

ARTÍCULO 50.- La Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a la legislación aplicable, promoverán la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización.

LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA PROTECCION AL AMBIENTE

ARTÍCULO 6o.- Las atribuciones que esta Ley otorga a la Federación, serán ejercidas por el Poder Ejecutivo Federal a través de la Secretaría y, en su caso, podrán colaborar con ésta las Secretarías de Defensa Nacional y de Marina cuando por la naturaleza y gravedad del problema así lo determine, salvo las que directamente corresponden al Presidente de la República por disposición expresa de la Ley.

Párrafo reformado DOF 23-05-2006

Cuando, por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal u otras disposiciones legales aplicables, se requiera de la intervención de otras dependencias, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para preservar el equilibrio ecológico, aprovechar sustentablemente los recursos naturales y proteger el ambiente en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas oficiales mexicanas, programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad que de la misma se derive.

ARTÍCULO 8o.-Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;
- II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;
- III. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles

- que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado;
- IV. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley;
 - V. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
 - VI. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;
 - VII. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;
 - VIII. La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;
 - IX. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley;
 - X. La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial;
 - XI. La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;
 - XII. La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, IV, VI y VII de este artículo;
 - XIII. La formulación y conducción de la política municipal de información y difusión en materia ambiental;

XIV. La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

XV. La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;

Fracción reformada DOF 28-01-2011

XVI. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y

Fracción adicionada DOF 28-01-2011

XVII. La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

Fracción recorrida DOF 28-01-2011

Artículo reformado DOF 13-12-1996

ARTÍCULO 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;

- VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;

Fracción reformada DOF 29-05-2012

- IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y

Fracción reformada DOF 29-05-2012

- X. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Fracción adicionada DOF 29-05-2012

Artículo reformado DOF 13-12-1996

LEY DE PLANEACION

Artículo 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

- I. Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal;
- II. Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Federal coordine sus actividades de planeación con las entidades federativas, conforme a la legislación aplicable;
- IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los diversos grupos sociales así como de los pueblos y comunidades indígenas, a través de sus representantes y autoridades, en la elaboración del Plan y los programas a que se refiere esta Ley, y

Fracción reformada DOF 13-06-2003

- V. Las bases para que las acciones de los particulares contribuyan a alcanzar los objetivos y prioridades del plan y los programas.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA FEDERAL.

Artículo 32.- Fracciones:

- I. Coordinar, concretar y ejecutar programas especiales para la atención de los sectores sociales más desprotegidos, en especial de los pobladores de las zonas áridas de las áreas rurales, así como de los colonos de las áreas urbanas, para elevar el nivel de vida de la población, con la intervención de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y de los gobiernos estatales y municipales y, con la participación de los sectores social y privado;
Promover la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para fortalecer el desarrollo e inclusión social, en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipales y con la participación de los sectores social y privado;

Artículo 32 Bis.- Fracciones:

- I. Fomentar la protección, restauración y conservación de los ecosistemas y recursos naturales y bienes y servicios ambientales, con el fin de propiciar su aprovechamiento y desarrollo sustentable;
- II. Administrar y regular el uso y promover el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales que correspondan a la Federación, con excepción del petróleo y todos los carburos de hidrógenos líquidos, sólidos y gaseosos, así como minerales radioactivos.
- III. Establecer, con la participación que corresponda a otras dependencias y a las autoridades estatales y municipales, normas oficiales mexicanas sobre la preservación y restauración de la calidad del medio ambiente; sobre los ecosistemas naturales; sobre el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de la flora y fauna silvestre, terrestre y acuática; sobre descargas de aguas residuales, y en materia minera; y sobre materiales peligrosos y residuos sólidos y peligrosos;
- IV. Vigilar y estimular, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, el
- V. cumplimiento de las leyes, normas oficiales mexicanas y programas relacionados con recursos naturales, medio ambiente, aguas, bosques, flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, y pesca; y demás materias competencia de la Secretaría, así como, en su caso, imponer las sanciones procedentes;
- VI. Promover el ordenamiento ecológico del territorio nacional, en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, y con la participación de los particulares;

LEY AGRARIA

Artículo 63.- Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento.

Artículo 64.- Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.

Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria, vigilarán que en todo momento quede protegido el fundo legal del ejido.

A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo.

El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

Artículo 87.- Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS, ARTISTICOS E HISTORICOS.

ARTICULO 1o.- El objeto de esta ley es de interés social y nacional y sus disposiciones de orden público.

ARTICULO 2o.- Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos.

La Secretaría de Educación Pública, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y los demás institutos culturales del país, en coordinación con las autoridades estatales, **municipales** y los particulares, realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de acuerdo con lo que establezca el reglamento de esta Ley, organizarán o autorizarán asociaciones civiles, **juntas vecinales**, y uniones de campesinos como órganos auxiliares para impedir el saqueo arqueológico y preservar el patrimonio cultural de la Nación. Además se establecerán museos regionales.

ARTICULO 4o.- Las autoridades de los estados y **municipios** tendrán, en la aplicación de esta ley, la intervención que la misma y su reglamento señalen.

ARTICULO 7o.- Las autoridades de los estados, territorios y **municipios** cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Asimismo dichas autoridades cuando resuelvan construir o acondicionar edificios para que el Instituto Nacional de Antropología e Historia exhiba los monumentos arqueológicos e históricos de esa región, podrán solicitarle el permiso correspondiente, siendo requisito el que estas construcciones tengan las seguridades y los dispositivos de control que fija el Reglamento.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas, así como de particulares para los fines que señala este artículo.

ARTICULO 8o.- Las autoridades de los Estados, Territorios y Municipios podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que fije dicho Instituto.

Estatat

CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

*Ultima Reforma publicada en el
Periódico Oficial el día 30 de julio de 2013.*

ARTICULO 126.- El Municipio Libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que le señala a cada uno de ellos la presente Constitución, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda.

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

ARTÍCULO 145.- Los Ayuntamientos, tendrán facultades para formular, aprobar y publicar, de acuerdo con las Leyes en materia municipal que expida la Legislatura del Estado, los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

ARTÍCULO 155.- Los Municipios, en los términos de las Leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c. Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia.
- d. Cuando el Estado elabore proyectos de desarrollo regional deberá asegurar la participación de los municipios;
- e. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- f. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

- g. Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- h. Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- i. Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente;
- j. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- k. Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales;
- l. Participar conjuntamente con los organismos y dependencias oficiales competentes, en la planeación y aplicación, en su caso, de inversiones públicas federales y estatales; y
- m. Solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública.

Los Municipios en el ámbito de su competencia, sujetándose a las Leyes de la materia, federales y estatales, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros urbanos que por encontrarse situados en dos o más territorios municipales formen o tiendan a formar una continuidad geográfica y demográfica.

ARTÍCULO 156.- En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, para hacer efectivas las atribuciones señaladas en el presente capítulo.

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULO 34.- A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda le corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

- I. Formular, instrumentar, conducir y evaluar, de manera coordinada con la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente, las políticas y programas sectoriales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo y con base en las disposiciones constitucionales y legales, y las normas y lineamientos que determine el Ejecutivo del Estado, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Federación o a los municipios de la entidad.
- II. Concertar, coordinar, instrumentar, evaluar y ejecutar programas y acciones de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, asentamientos humanos, vivienda, agua potable y saneamiento, en coordinación con las

- dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado, respetando las competencias de los municipios;
- III. Promover y vigilar en coordinación con los Ayuntamientos del Estado, el ordenamiento territorial y el desarrollo equilibrado de los asentamientos humanos del Estado;
 - IV. Promover y ejecutar los programas y acciones de vivienda, así como los tendientes al mejoramiento del entorno urbano;
 - V. Asesorar, apoyar y promover técnica y jurídicamente, la incorporación de la tierra de origen rural al desarrollo urbano;
 - VI. Coadyuvar con los municipios en la formulación de sus planes, programas y normas técnicas, relacionadas con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda;
 - VII. Promover y vigilar, en coordinación con los municipios correspondientes, que el desarrollo y equipamiento urbano de las diversas comunidades y centros de población del Estado, guarden congruencia con las previsiones y planes respectivos;
 - VIII. Promover, proponer, conducir y evaluar la realización de los programas de desarrollo urbano, vivienda y los relacionados con los servicios de agua potable y saneamiento en coordinación con los gobiernos municipales e instituciones públicas competentes;
 - IX. Determinar en los períodos que señalen las disposiciones legales, las características de la propiedad raíz en el Estado en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Planeación y establecer los métodos para darle el valor más cercano al real, de acuerdo a esas características. En su caso, proporcionar la información resultante a los municipios, para determinar los avalúos de los predios dentro de su jurisdicción; Fracción reformada en el Periódico Oficial del Estado, 4 -12- 2013
 - X. Establecer y vigilar el cumplimiento de los programas relacionados con las reservas territoriales en el Estado, con la participación que corresponda al Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Estado;
 - XI. Expedir las licencias, constancias y autorizaciones en materia de fraccionamientos, desarrollo urbano y asentamientos humanos; así como, otorgar las escrituras públicas y los títulos de propiedad sobre los predios que regularice o enajene de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
 - XII. Elaborar los anteproyectos de decretos de expropiación, ocupación temporal y limitación de dominio, en los casos de utilidad pública en materia de desarrollo urbano y promoverlos para su aprobación y posterior promulgación ante la Secretaría de Gobierno;
 - XIII. Promover estudios para el mejoramiento del ordenamiento territorial, de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano y la vivienda en la Entidad e impulsar proyectos para su financiamiento;

- XIV. Aplicar las sanciones previstas en las disposiciones legales en las materias de su competencia; dar seguimiento a la aplicación de las que correspondan a otras autoridades, y resolver los recursos y quejas que formulen los particulares de conformidad con las disposiciones aplicables;
- XV. Participar de manera conjunta con los gobiernos estatales y municipales, en la ordenación y regulación de centros de población del territorio estatal, que constituyan o tiendan a constituir una conurbación con centros de población ubicados en el territorio de un Estado vecino;
- XVI. Proponer criterios y acciones para la regulación y mejoramiento de los asentamientos humanos;
- XVII. Coadyuvar con los Gobiernos Federal y Municipal, en el sistema tendiente a satisfacer las necesidades de tierra para vivienda y para el desarrollo urbano;
- XVIII. Coadyuvar en la vigilancia del cumplimiento de las declaraciones de usos, destinos, reservas y provisiones de predios que se expidan en el Estado, en coordinación con las autoridades competentes;
- XIX. Programar de manera coordinada con las autoridades federales, estatales y municipales competentes, la inversión pública y la realización de acciones de desarrollo urbano que se ejecuten en la Entidad y evaluar sus resultados;
- XX. Promover, formular y presentar de manera coordinada con la Secretaría de Educación y Cultura y autoridades municipales, proyectos de rescate de edificaciones con valor arquitectónico y urbano en los centros históricos de las localidades del Estado;
- XXI. Supervisar y vigilar de manera coordinada con la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente, que la preservación ecológica constituya una línea conductora de la programación del desarrollo urbano y regional;
- XXII. Instrumentar, coordinar y promover la Política y el Programa Estatal de Vivienda;
- XXIII. Constituir, adquirir y promover, en su caso, la desincorporación de reservas territoriales y de suelo apto para vivienda, en coordinación con los gobiernos Federal y Municipales, y con otras dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;
- XXIV. Promover, gestionar y asesorar técnica y jurídicamente la regularización de los asentamientos humanos que se encuentren en terrenos ejidales ubicados en las áreas de crecimiento de los centros de población;
- XXV. Convenir con los órganos de representación de los ejidos y comunidades, la realización de las acciones necesarias para la desincorporación de las tierras de régimen ejidal y la incorporación de las mismas al desarrollo urbano, de manera ordenada y con estricto apego a las disposiciones agrarias y de desarrollo urbano aplicables;
- XXVI. Promover, gestionar y realizar técnica y jurídicamente, con la anuencia de las asambleas ejidales y comunales que corresponda, y con estricta

- observancia de las disposiciones legales correspondientes, las acciones necesarias para tramitar, según sea el caso, procedimientos para la adopción del dominio pleno, tratándose de tierra ejidal formalmente parcelada; expropiación por causa de utilidad pública; terminación del régimen ejidal y regularización de las tierras ejidales;
- XXVII. Administrar las reservas territoriales y de suelo apto para vivienda, llevar su control e informar sobre las mismas a la autoridad responsable de su registro; Fracción reformada en el Periódico Oficial del Estado, el día 4 de diciembre de 2013
- XXVIII. Convenir con el Gobierno Federal y en su caso, con los Ayuntamientos la formulación y ejecución de programas de adquisición de suelo y reserva territorial, y promover el traslado de dominio al Estado, de bienes del dominio de la Federación, aptos para el desarrollo urbano de la Entidad;
- XXIX. Promover en congruencia con el programa de desarrollo urbano aplicable, la desincorporación de porciones de tierra o predios de la reserva territorial, para que pasen a formar parte del área de expansión del centro de población correspondiente;
- XXX. Fomentar la construcción y comercialización, en su caso, de lotes con servicios, obras de equipamiento urbano, viviendas y fraccionamientos de interés social, para su venta o renta a personas que carezcan de vivienda, y cuya capacidad económica no les permita adquirirla;
- XXXI. Comercializar, los predios que administre, teniendo la facultad de vender, permutar, o realizar cualquier contrato traslativo de dominio sobre los mismos a favor de terceros, con el propósito de que se construya vivienda o de cualquier otra índole;
- XXXII. Promover y realizar programas de mejoramiento y rehabilitación de vivienda urbana y rural;
- XXXIII. Vigilar de manera conjunta con las demás autoridades competentes, el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas aplicables al desarrollo urbano, y
- XXXIV. Las demás que le encomienden expresamente las leyes y reglamentos.

LEY ESTATAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Artículo 1º.- Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social, y tienen por objeto:

- I. Establecer las normas conforme a las cuales el estado y los municipios participarán en el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos;
- II. Definir las normas conforme a las cuales el estado y los municipios concurrirán, en el ámbito de sus respectivas competencias, en el

ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y en el desarrollo urbano sustentable de los centros de población.

- III. Determinar los principios generales para la participación social en la planeación y gestión urbanas, y
- IV. Regular los instrumentos para promover y apoyar que las familias tengan acceso a una vivienda digna y decorosa.

Artículo 4º.- Se declara de utilidad pública:

- I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- II. La ejecución de los programas de Desarrollo Urbano;
- III. La constitución de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;
- V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y
- VIII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.

Artículo 5º.- Las atribuciones concurrentes en materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, serán ejercidas por las autoridades estatales y municipales, en los ámbitos de la competencia que les determina esta ley

Artículo 8º.- Corresponde los municipios, con sus respectivas jurisdicciones:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar los programas municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia con el programa estatal de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas aplicables a las materias de su competencia, conforme a esta Ley y otras disposiciones jurídicas;
- III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación, los programas de desarrollo urbano y los reglamentos que expidan en la materia, así como para la inscripción de los primeros en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, así como controlar y vigilar la utilización del suelo;
- V. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y

REFORMADA P.O. 30 NOV. 2010.

- condominios, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, y en los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VI. Participar, conforme a Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de conurbación respectivos, en la ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas;
 - VII. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la entidad, en las materias en la que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la federación;
 - VIII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población; su conservación, mejoramiento y crecimiento; así como para la prestación y administración de servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
 - IX. Promover la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano;
 - X. Participar en la creación manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población;
 - XI. Intervenir y coadyuvar, conforme a la legislación aplicable, en la regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano y la vivienda de tierras de origen ejidal, comunal o proveniente del patrimonio de la federación o del estado;
 - XII. Autorizar conforme a lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables, la ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento;
 - XIII. Participar en la regulación del mercado de los terrenos en los términos de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables;
 - XIV. Participar en la ejecución de los programas y acciones de vivienda que lleve a cabo el instituto en los términos de esta Ley;
 - XV. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas cuya administración asuman de conformidad con esta Ley, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;
 - XVI. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia;
 - XVII. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados, y;
 - XVIII. Las demás que le otorguen esta Ley y otras disposiciones jurídicas;

Artículo 9º.- Las atribuciones que otorga esta Ley a los municipios, serán ejercidas por los presidentes municipales, a través de las dependencias municipales competentes salvo las que deban ejercer directamente los

ayuntamientos en cabildo, por disposición expresa de esta Ley u otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 12.- Son organismos auxiliares:

- I. La comisión consultiva de desarrollo urbano y vivienda del estado, y
- II. Los comités municipales de desarrollo urbano y vivienda.

Dichos organismos auxiliares, son instancias permanentes de participación social para la asesoría y consulta de los Gobiernos Estatal y Municipal, respectivamente, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población y vivienda

Artículo 15.- En cada uno de los municipios se constituirá un Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, que estará integrado por:

- I. El Presidente Municipal, quien presidirá el Comité;
- II. Los regidores del Ayuntamiento, cuyas funciones se relacionen con el desarrollo urbano y la vivienda;
- III. El Director de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente;
- IV. Un representante de cada una de las dependencias y entidades de la administración pública municipal cuya competencia u objeto se relacione directamente con el desarrollo urbano y la vivienda, y
- V. A instancia del Presidente Municipal, por representantes de los colegios, cámaras, sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones de profesionistas legalmente constituidos en el Municipio u organizaciones que tengan relación directa con el desarrollo urbano y la vivienda.
- VI. Por cada representante propietario deberá acreditarse un suplente. En el caso de servidores públicos, el suplente deberá tener el nivel jerárquico inmediatamente inferior al propietario. Los cargos de los comités municipales de desarrollo urbano y vivienda serán honoríficos.

Artículo 16.- Los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda, tendrán las funciones siguientes:

- I. Opinar durante el proceso de formulación de los programas municipales de desarrollo urbano y de vivienda, de los centros de población y de los que de los mismos se deriven;
- II. Ser conducto de las observaciones y proposiciones que haga la comunidad;
- III. Difundir entre las comunidades tópicos relativos al desarrollo urbano, y vivienda y emergencias urbanas;
- IV. Promover la capacitación de los servidores públicos responsables de gestión urbana;
- V. Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al desarrollo sustentable, preservación y conservación de los centros de población del municipio;

- VI. Proponer programas de desarrollo urbano que respondan a las necesidades y aspiraciones de la comunidad;
- VII. Elaborar y aprobar el reglamento interior, y
- VIII. Las demás que le determine esta Ley y otros ordenamientos jurídicos.

Artículo 17.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevará a cabo a través de los siguientes programas:

- I. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Los programas municipales de desarrollo urbano;
- III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas interestatales e intraestatales;
- IV. Los programas de desarrollo urbano de los centros de población
- V. Los programas parciales de desarrollo urbano;
- VI. Los programas sectoriales de desarrollo urbano;
- VII. Los programas regionales de desarrollo urbano, y
- VIII. Los programas subregionales de desarrollo urbano.

Artículo 22.- Los programas de desarrollo urbano de los centros de población tienen por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de los centros de población; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, y crecimiento de estos y definir los usos y destinos del suelo, así como las áreas destinadas a su crecimiento con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar el nivel de vida de la población. Dichos programas, deberán ser congruentes con el programa municipal de desarrollo urbano correspondiente y contener, por lo menos lo siguiente:

- I. Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del municipio;
- II. Las determinaciones relativas a:
 - a. Los objetivos, políticas y metas para el desarrollo urbano del centro de población;
 - b. Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;
 - c. Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo;
 - d. La zonificación primaria, señalando en todo caso, el uso actual y determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados;
 - e. La vialidad y el transporte;
 - f. La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y
 - g. La protección al ambiente, la preservación al equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación el agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la Ley Estatal de Ecología.

- III. Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de desarrollo urbano;
- IV. Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación y presupuestación;
- V. Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución de programas;
- VI. El establecimiento de las áreas de alto valor ambiental, ecológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del centro de población.
- VII. La determinación de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente del centro de población;
- VIII. El establecimiento de las áreas de crecimiento, Y
- IX. La determinación de zonas intermedias de salvaguardia, en las áreas en que se realicen actividades altamente riesgosas, en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 27.- La formulación y aprobación de los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere esta Ley se sujetará al procedimiento siguiente:

- I. La dependencia estatal o municipal, que conforme a su competencia, haya formulado el anteproyecto del programa de desarrollo urbano, lo publicará y difundirá ampliamente en los periódicos de circulación local, convocando a los interesados a emitir su opinión. Asimismo, remitirá dicho anteproyecto para opinión a la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado o al Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, según corresponda;
- II. La convocatoria respectiva, establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado, el Comité municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda correspondiente y a los particulares interesados, para que presenten por escrito a la dependencia competente, sus comentarios al anteproyecto;
- III. La dependencia competente incorporará los comentarios procedentes al anteproyecto y dará respuesta fundada a los improcedentes, quedando ambos a consulta de los interesados en la propia dependencia, durante un término improrrogable de cinco días hábiles.
- IV. Con base a los comentarios procedentes, la dependencia competente formulará el anteproyecto definitivo, que será aprobado y expedido por :
 - a. El Gobernador, en el caso del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano o sus modificaciones;
 - b. El Ayuntamiento respectivo en sesión de cabildo, en el caso de los programas municipales de desarrollo urbano, los de centro de población y los que de estos deriven, y
 - c. Las comisiones de conurbación respectivas, en los casos de los programas de ordenamiento de zonas conurbadas interestatales

- V. Cumplidas las formalidades señaladas, el programa respectivo o sus modificaciones se publicará en el periódico oficial y en los periódicos de mayor circulación en el Estado o municipio correspondiente y, en su caso en los bandos municipales.

Artículo 28.- Los programas de desarrollo urbano serán publicados en el periódico oficial y en dos periódicos de mayor circulación en el estado o municipio de que se trate. Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Artículo 6º.- Corresponde al Municipio, como orden de gobierno, la atención y control de los asuntos que afecten al ambiente en su territorio, para lo cual deberán crear las unidades administrativas respectivas, con el propósito de cumplir con las siguientes atribuciones:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal, en congruencia con la Estatal y Federal;
- II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en aquellas materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o al Estado;
- III. El establecimiento de medidas y la aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que corresponda al Gobierno del Estado;
- IV. La regulación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de residuos domésticos, así como la aplicación de las relativas a residuos industriales no peligrosos;
- V. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas en la legislación del Estado;
- VI. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación generada por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas, lumínicas, contaminación visual y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, provenientes de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios y en general la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que en su

- caso resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que sean consideradas de jurisdicción federal;
- VII. Participar en la elaboración y aplicación de los programas de ordenamiento ecológico regional y local, así como ejercer el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;
 - VIII. El establecimiento de los sistemas municipales de tratamiento de aguas residuales provenientes de sistemas de drenaje y alcantarillado, para su descarga en cuerpos de agua nacionales, con base en lo dispuesto por las normas oficiales mexicanas.
 - IX. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los Estados;
 - X. Autorizar o denegar las solicitudes de permisos para descargar aguas residuales en los sistemas de drenaje y alcantarillado que administre, con base en las disposiciones que al efecto se establezcan en la ley de la materia y en los reglamentos municipales, conforme a lo dispuesto en esta ley;
 - XI. El establecimiento de los requisitos y procedimientos para la preservación ecológica y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios públicos de su competencia, conforme a lo previsto en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta ley;
 - XII. La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial;
 - XIII. La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;
 - XIV. La vigilancia del cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas, en las materias y supuestos referidos en las fracciones III, VI y VIII de este artículo;
 - XV. La formulación, conducción, ejecución y evaluación del programa municipal de educación, información y difusión en materia ambiental, en concordancia con la política estatal;
 - XVI. La participación en la evaluación de estudios de impacto ambiental de obras o actividades de competencia Estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;
 - XVII. La formulación, ejecución y evaluación del Programa Municipal de Protección al Ambiente;
 - XVIII. Aplicar y vigilar el cumplimiento en sus respectivas circunscripciones territoriales, de las disposiciones de la Ley General y de esta Ley;
 - XIX. Promover el establecimiento de las áreas naturales protegidas de competencia municipal, regularlas y administrarlas, y colaborar, previo

- acuerdo con la Secretaría, en la administración de las áreas naturales protegidas estatales;
- XX. Coordinar con el Estado la regulación, con fines ecológicos, del aprovechamiento de los componentes del suelo, que puedan utilizarse en la fabricación de materiales y ornatos;
- XXI. Concertar en las materias objeto de la Ley, con los sectores social y privado, la realización de acciones de su competencia;
- XXII. Expedir las autorizaciones, licencias, permisos, concesiones y demás trámites que en esta Ley se establecen como de su competencia;
- XXIII. Atender y resolver, en su caso, con el apoyo de la Secretaría, las denuncias populares presentadas conforme a lo dispuesto por la presente ley, en los asuntos de su competencia;
- XXIV. Denunciar ante la autoridad competente aquellos actos que puedan constituir delitos contra el ambiente;
- XXV. La aplicación de las sanciones correspondientes por el incumplimiento de esta Ley y de los reglamentos expedidos por el propio municipio, en el ámbito de su competencia; y
- XXVI. La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les confiere esta Ley, u otros ordenamientos legales acordes con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o al Estado.

Artículo 20.- Los programas de Ordenamiento Ecológico Local serán expedidos conjuntamente por la autoridad estatal y municipales, de conformidad a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en esta ley, y tendrán por objeto:

- I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y de las tecnologías utilizadas por los habitantes del área que se trate;
- II. Regular fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos; y
- III. Determinar los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

Artículo 43.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto

por el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considerarán los siguientes criterios:

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidos en los programas de ordenamiento ecológico regional y local;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará el equilibrio de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos. Las autoridades estatales y municipales en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VI. En el aprovechamiento del agua para usos urbanos deberán de incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación de la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VII. En la determinación de áreas para actividades riesgosas, se establecerán zonas intermedias de salvaguarda, en las que no se permitan los usos habitacionales, comerciales, u otros que pongan en riesgo a la población, y
- VIII. La política ambiental debe de buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación adecuada entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

Artículo 44.- Las reglas ambientales a que deberán sujetarse los asentamientos humanos consistirán en un conjunto de normas, disposiciones y medidas de prevención y mitigación, en los ámbitos del desarrollo urbano y vivienda, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Estos lineamientos serán llevados a cabo por el Estado y los municipios y, en su caso, con la participación del gobierno federal.

Artículo 45.- El Gobierno del Estado y los municipios establecerán la regulación ambiental de los asentamientos humanos, a través de la expedición de las normas, disposiciones y medidas de prevención y mitigación, a que se refiere el artículo anterior, tomando en cuenta lo dispuesto en los programas de ordenamiento ecológico respectivos. Dicha normatividad será obligatoria en:

- I. La fundación de nuevos centros de población o la reubicación de los existentes;
- II. El otorgamiento de licencias, permisos o autorizaciones de cambio en el uso del suelo;
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de usos y destinos del suelo urbano;
- IV. Los programas estatales y municipales sobre infraestructura, equipamiento urbano y vivienda;
- V. El aprovechamiento de agua para usos urbanos deberá incorporar los costos de tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice; y
- VI. El establecimiento de áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

Artículo 46.- En el Estado, el desarrollo urbano se sujetará a los siguientes lineamientos ambientales:

- I. Las disposiciones que establece la presente Ley en materia de preservación y restauración ambiental;
- II. La observancia del ordenamiento ecológico regional y local;
- III. El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la vivienda, los servicios y en general otras actividades, siendo obligación de las autoridades estatal y municipales y compromiso de los habitantes de los centros de población, la forestación y reforestación de los predios ubicados dentro del perímetro urbano;
- IV. La conservación de las áreas agrícolas, evitando su fraccionamiento para fines del desarrollo urbano;
- V. La integración y conservación de inmuebles de valor histórico, arquitectónico y cultural con áreas verdes y zonas de convivencia social;
- VI. La conservación de las áreas verdes existentes evitando ocuparlas con obras o instalaciones que se opongan a su función;
- VII. La protección, preservación y restauración de las selvas, bosques, manglares, humedales, sistemas costeros y áreas naturales protegidas evitando el asentamiento del desarrollo urbano en aquéllas; y
- VIII. La protección, preservación y restauración de cuerpos de agua ubicados en zonas urbanas y vasos reguladores, evitando el desarrollo urbano en los mismos.

LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

ARTÍCULO 1.- Esta ley es de interés público y observancia general, y tiene por objeto establecer las bases generales de la Administración Pública Municipal y del procedimiento administrativo para dirimir las controversias entre ésta y los particulares, así como regular el gobierno y el régimen municipal, con sujeción a los principios contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

ARTÍCULO 2.- El Municipio Libre, es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que le señala a cada uno de ellos la Constitución Política del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda.

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

ARTÍCULO 3.- Cada Municipio será gobernado por el Ayuntamiento al que le corresponde la representación política y jurídica del Municipio, la administración de los asuntos municipales y el cuidado de los intereses de la comunidad dentro de su circunscripción territorial. Las autoridades municipales tienen competencia plena y exclusiva sobre su territorio, población y organización política-administrativa, con las limitaciones que les señalen las leyes.

ARTÍCULO 7.- Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, que se renovará cada tres años y residirá en la Cabecera Municipal. La competencia que la Constitución Política del Estado, otorga al Gobierno Municipal, se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el Gobierno del Estado.

Artículo 12.- El Estado de Quintana Roo, se integra con los siguientes Municipios: Othón P. Blanco, Felipe Carrillo Puerto, José María Morelos, Cozumel, Lázaro Cárdenas, Benito Juárez, Isla Mujeres, Solidaridad, Tulum y Bacalar.

REFORMADO P.O. 02 JUL. 2008.

REFORMADO P.O. 25 FEB. 2011.

ARTÍCULO 40.- Las comunidades o centros de población de los Municipios, tendrán las siguientes categorías:

- a) Ciudad.- Centro de población que tenga la calidad de cabecera municipal o cuyo censo arroje un número mayor de 10,000 habitantes.
- b) Villa.- Centro de población cuyo censo arroje un número mayor de 5,000 habitantes y menor al anterior.
- c) Pueblo.- Centro de población cuyo censo arroje un número mayor de 2,000 habitantes y menor al anterior.
- d) Rancherías.- Centro de población cuyo censo arroje un número mayor de 500 habitantes y menor al anterior.
- e) Congregación.- Centro de población cuyo censo arroje un número menor de 500 habitantes, en la zona rural.

El Ayuntamiento determinará el procedimiento para las declaratorias de las categorías políticas a que se refiere este artículo. En todo caso, las declaratorias que al efecto expida el Ayuntamiento, deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 41.- Cuando una comunidad o centro de población, de conformidad al resultado de los Censos Nacionales, haya cubierto el número de habitantes suficientes para modificar su categoría política, procederá a solicitarlo al Ayuntamiento de su respectivo Municipio, el cual, de considerar justificada la petición, acordará en pleno la declaración respectiva.

ARTÍCULO 42.- Los Ayuntamientos, podrán declarar la subdivisión de las categorías políticas, de conformidad con el plan de desarrollo urbano municipal. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de cuando menos las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 66.- Son facultades y obligaciones del Ayuntamiento:

- II. En materia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
 - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
 - c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia;
 - d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
 - e) Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;
 - f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente;
- i) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- j) Celebrar convenios para la administración y custodia de zonas federales;
- k) Participar conjuntamente con los organismos y dependencias oficiales competentes, en la planeación y aplicación, en su caso, de inversiones públicas federales y estatales;
- l) Solicitar al Ejecutivo del Estado la expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública; y
- m) Planear y regular de manera conjunta y coordinada con la Federación y el Estado, el desarrollo de los centros urbanos que por encontrarse situados en dos o más territorios municipales formen o tiendan a formar una continuidad geográfica y demográfica.

LEY ORGANICA DE PLANEACION DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Artículo 2º.- La planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral de la entidad y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la propia del Estado, para ello, estará basada en los siguientes principios:

- I. El fortalecimiento de la soberanía en lo político, lo social, lo económico y lo cultural;
- II. La preservación y el perfeccionamiento del régimen democrático, republicano, federal y representativo que la Constitución establece; y la consolidación de la democracia como sistema de vida, fundado en el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo, impulsando su participación activa en la planeación y ejecución de las actividades de los dos niveles de gobierno de la entidad;
- III. La igualdad de derechos, la atención de las necesidades básicas de la población y la mejoría, en todos los aspectos, de la calidad de la vida, para lograr una sociedad más igualitaria;
- IV. El respeto irrestricto de las garantías individuales, de las libertades y derechos sociales y políticos;
- V. El fortalecimiento del pacto federal y del municipio libre, para lograr un desarrollo equilibrado del Estado; y

VI. El equilibrio de los factores de la producción que proteja y promueva el empleo, en un marco de estabilidad económica y justicia social.

Artículo 3º.- Para los efectos de esta ley se entiende por planeación estatal del desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo del Estado en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política y cultural tiene como propósito la transformación de la realidad hacia mejores estados de desarrollo, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la Constitución Política del Estado de Quintana Roo y las leyes que de ella emanen y establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades. Se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

Artículo 7º.- En los proyectos de leyes o decretos que se envíen a la legislatura, así como los reglamentos, acuerdos y decretos que formule el ejecutivo, relacionados con la planeación, se señalarán las relaciones que existan entre el proyecto y los planes aprobados, así como los programas respectivos.

Artículo 9º.- La planeación estatal y municipal del desarrollo que correspondan a las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado se ejecutarán en los términos de esta ley, por el sistema estatal de planeación y los sistemas municipales de planeación según el ámbito de sus atribuciones, formarán parte de cada sistema, a través de sus unidades administrativas que tengan asignadas las funciones de planeación, las dependencias y entidades de la administración pública.

Artículo 13º.- A las dependencias del Poder Ejecutivo del Estado y a los Ayuntamientos, en su caso, les corresponde:

- I. Intervenir respecto de las materias que le competen, en la elaboración del plan estatal de desarrollo;
- II. Coordinar las actividades de planeación de las entidades paraestatales que correspondan a su sector;
- III. Elaborar programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los ayuntamientos, así como las opiniones de los grupos sociales interesados;
- IV. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales con el plan y los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado, o los presidentes municipales en sus correspondientes jurisdicciones;
- V. Elaborar los programas anuales para la ejecución de los programas sectoriales correspondientes;

- VI. Considerar el ámbito territorial de las acciones previstas en su programa, procurando su congruencia con los objetivos y prioridades de los planes y programas de los municipios;
- VII. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al plan estatal de desarrollo y al programa sectorial correspondiente, y cumplan con lo previsto en el programa institucional a que se refiere el Artículo 14 Fracción II; y
- VIII. Verificar periódicamente los avances y relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, con los resultados de su ejecución y con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

Artículo 35.- El Ejecutivo Estatal podrá convenir con los ayuntamientos, satisfaciendo las formalidades que en cada caso procedan, la coordinación que se requiera a efecto de que dichos gobiernos participen en la plantación estatal del desarrollo, coadyuven, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, a la consecución de los objetivos de la planeación nacional, y para que las acciones a realizarse por la federación, el estado y de los municipios se planeen de manera conjunta, en todos los casos se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios.

Artículo 36.- Para los efectos del artículo anterior, el ejecutivo estatal podrá convenir con los gobiernos de los ayuntamientos:

- I. Su participación en la planeación estatal a través de la presentación de las propuestas que estimen pertinentes;
- II. Los procedimientos de coordinación entre las autoridades estatales y municipales para propiciar la planeación del desarrollo integral de la entidad y de los municipios, y su congruencia con la planeación nacional; así como para promover la participación de los diversos sectores de la sociedad en las actividades de planeación;
- III. Los lineamientos metodológicos para la realización de las actividades de planeación, en el ámbito de su jurisdicción;
- IV. La elaboración de programas zonales y regionales a que se refiere la fracción III del Artículo 11 de este ordenamiento; y
- V. La ejecución de acciones que deban realizarse en la entidad y que competen a ambos órdenes de gobierno, considerando la participación que corresponda a los municipios interesados y a los sectores de la sociedad.
- VI. Para este efecto, la Secretaría de Planeación propondrá los procedimientos conforme a los cuales se convendrá la ejecución de estas acciones, tomando

en consideración los criterios que señalen las dependencias coordinadoras de sector, conforme a sus atribuciones.

LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Artículo 1º.- Esta Ley es de orden público e interés social y de aplicación en todo el territorio del Estado de Quintana Roo, y tiene por objeto establecer y reglamentar las disposiciones conforme a las cuales la administración pública intervendrá para el mejor ordenamiento, desarrollo y aprovechamiento de la división de terrenos en predios o lotes, correspondiendo su aplicación al Gobernador del Estado a través de la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Artículo 2º.- Quedan sometidas a las disposiciones contenidas en esta ley, las personas físicas o morales, públicas y privadas, que pretendan dividir o transformar terrenos en lotes y fracciones, para los fines que señala este ordenamiento.

Artículo 3º.- Para los efectos de la presente Ley se entiende por fraccionamiento: Cualquier terreno o parte de él, que se divida en 3 o más fracciones, ya sea para su venta en lotes, o bien para construcciones habitacionales, hoteleros agropecuaria, y demás aprovechamientos y usos.

Los desarrollos de tipo condominal estarán sujetos a las disposiciones de esta Ley, independientemente del cumplimiento que deban tener de otras disposiciones legales específicas.

Artículo 6º.- La ubicación de fraccionamientos, su zonificación interna, destino de áreas disponibles, soluciones viales, anchura de avenidas, calles colectoras, calles locales y andadores, las dimensiones mínimas y máximas de lotes, los espacios libres y su utilización y todas las demás características, estarán sujetas a lo dispuesto por esta Ley, de conformidad al tipo de fraccionamiento y a la autorización específica para cada caso, sujetándose a los usos, destinos, reservas y previsiones derivadas de los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

Artículo 33.- Para los efectos de subdivisión de terrenos que no requieran de vialidad intermedia, o en los casos de fusión de lotes para constituirse una unidad de mayor extensión o para la relotificación de un fraccionamiento, se estará a los estudios que al efecto realice la Secretaría Estatal de Obras Públicas y desarrollo

Urbano, la cual deberá considerar, de conformidad a los planes estatal y municipal de desarrollo urbano, los aspectos siguientes:

- I. Las zonas en que se permitan;
- II. Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso y del Lote Tipo;
- III. Los índices aproximados de densidad de población;
- IV. La organización de las estructuras vial y del sistema de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en diversas etapas;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipamiento e infraestructura urbanos;
- VII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en lotes considerados individualmente, así como las densidades totales; y
- VIII. Las normas técnicas y los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate.

Artículo 34.- La autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, se otorgará por la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, siempre y cuando no se afecten:

- I. Zonas arboladas,
- II. Zonas de valores naturales,
- III. Zonas monumentales e históricas, y
- IV. El equilibrio de la densidad de población.

Por ningún motivo se permitirá la división de lotes en fracciones menores a las señaladas en esta Ley. En consecuencia, queda prohibido celebrar operaciones de traslación de dominio sobre estas fracciones y los encargados de las oficinas del registro Público de la Propiedad y del Comercio negarán el trámite de inscripción relativo.

Municipal

Los reglamentos municipales que a continuación se mencionan son aplicables en la mayoría de sus textos a la planeación del desarrollo urbano municipal por tal razón no se transcriben, se especifica su denominación, publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y sus reformas o modificaciones recientes.

**REGLAMENTO DEL GOBIERNO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.**

- PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO 17 MARZO 2006.
- MODIFICACIÓN PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO NÚMERO 17 ORDINARIO DE FECHA 15 SEPTIEMBRE 2011.

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BENITO
JUÁREZ, QUINTANA ROO.**

- PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NUM 19 EXTRAORDINARIO 25ABRIL2007
- MODIFICADO EN LA 67ª ORD. PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO NUM. 39 EXT. DEL 11 ABRIL2008.
- MODIFICADO 19ª ORD. PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NUM. 17 ORD. 15SEPTIEMBRE 2011.
- MODIFICADO 17ª ORD. PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NUM. 1 ORD. 16ENERO 2012.
- MODIFICADO 17 ORD. PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NUM 17 ORD. 14 SEPTIEMBRE 2012.

**REGLAMENTO DE ECOLOGÍA Y DE GESTIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO
DE BENITO JUÁREZ.**

- PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NUM 23 EXTRAORDINARIO 14 MARZO 2008.

**REGLAMENTO DE INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS COMITÉS
DE VECINOS DEL MUNICIPIO BENITO JUÁREZ**

- PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. 22 DE ENERO DEL 2003.

**REGLAMENTO DE ANUNCIOS Y PUBLICIDAD DEL MUNICIPIO BENITO
JUÁREZ, QUINTANA ROO.**

- PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NÚM. 33 EXTRAORDINARIO BIS 16 MAYO 2013.
- GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO. NÚMERO 5 ORDINARIA DEL 31 MAYO 2013

**PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ.**

- PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NÚM. 19 EXTRAORDINARIO 27 FEBRERO 2014.

IV. SISTEMA DE PLANEACION DEMOCRÁTICA Y DELIBERATIVA

El sistema de planeación democrática y deliverativa considera la presencia de ejes, metas, objetivos y estrategias a mediano y largo plazo, trazados por instrumentos de planeación del orden federal, estatal y municipal, a los que este Programa se alinea y con los que contribuye. Así mismo y dada la naturaleza de este instrumento, se da especial atención a aquellos planes y programas sectoriales que se centran en el desarrollo urbano desde un enfoque de sostenibilidad:

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

Meta Nacional México Incluyente

Objetivo de la Meta Nacional	Estrategia(s) del Objetivo de la Meta Nacional
Objetivo 2.5. Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.	Estrategia 2.5.1. Transitar hacia un modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.
	Estrategia 2.5.2. Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva
	Estrategia 2.5.2. Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva
	Estrategia 2.5.3. Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda.
	Estrategia 2.5.1. Transitar hacia un modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.
	Estrategia 2.5.2. Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva.

	Estrategia 2.5.3. Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda.
--	---

Meta Nacional México en paz

Salvaguardar a la población, a sus bienes y a su entorno ante un desastre de origen natural o humano.	Política estratégica para la prevención de desastres.
---	---

Meta Nacional México Próspero

Democratizar el acceso al financiamiento de proyectos con potencial de crecimiento.	Promover la participación del sector privado en el desarrollo de infraestructura, articulando la participación de los gobiernos estatales y municipales para impulsar proyectos de alto beneficio social, que contribuyan a incrementar la cobertura y calidad de la infraestructura necesaria para elevar la productividad de la economía.
Impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural al mismo tiempo que genere riqueza, competitividad y empleo.	Implementar una política integral de desarrollo que vincule la sustentabilidad ambiental con costos y beneficios para la sociedad.
	Implementar un manejo sustentable del agua, haciendo posible que todos los mexicanos tengan acceso a ese recurso.
	Fortalecer la política nacional de cambio climático y cuidado al medio ambiente para transitar hacia una economía competitiva, sustentable, resiliente y de bajo carbono.
	Proteger el patrimonio natural.
Contar con una infraestructura de transporte que se refleje en menores costos para realizar la actividad económica.	Modernizar, ampliar y conservar la infraestructura de los diferentes modos de transporte, así como mejorar su conectividad bajo criterios estratégicos y de eficiencia.
Aprovechar el potencial turístico de México para	Impulsar la innovación de la oferta y elevar la competitividad del sector turístico.

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

generar una mayor derrama económica en el país.		Fomentar un mayor flujo de inversiones y financiamiento en el sector turismo y la promoción eficaz de los destinos turísticos.	
		Impulsar la sustentabilidad y que los ingresos generados por el turismo sean fuente de bienestar social.	
Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y urbano 2013-2018		Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018	Programa Nacional de Vivienda 2014-2018
Objetivo del Programa	Estrategias	Objetivo del Programa	Objetivo del Programa
Objetivo 3. Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.	Estrategia 3.1. Controlar la expansión de las manchas urbanas en coordinación con los gobiernos estatales y municipales	Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.	Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda.
	Estrategia 3.3. Promover la mejora de la infraestructura, equipamiento, servicios, espacios y movilidad urbana sustentable en coordinación con gobiernos estatales y municipales.	Objetivo 2: Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.	
Objetivo 4. Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional.	Estrategia 4.1. Promover la oferta de soluciones habitacionales de calidad.	Objetivo 6. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.	Objetivo 2. Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda
	Estrategia 4.4. Diversificar el mercado de soluciones de vivienda para atender eficazmente las necesidades de los diferentes		Objetivo 3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

	segmentos de la población.		
--	----------------------------	--	--

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y urbano 2013-2018	Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018	Programa Nacional de Vivienda 2014-2018	Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y urbano 2013-2018
Objetivo 5. Fomentar el desarrollo de los núcleos agrarios mediante acciones en materia de cohesión territorial, productividad, suelo, vivienda rural y gobernabilidad.			

Plan Quintana Roo 2011-2016

Eje I. Quintana Roo Solidario

Objetivo del Eje	Estrategias
Desarrollar ciudades sostenibles y competitivas con espacios planificados que respondan a las necesidades de crecimiento urbano, proveyéndoles de infraestructura básica y equipamiento en servicios públicos, que mejoren la calidad de vida de sus habitantes.	I.10.1.- Estrategia 1 Planificación en Reservas Territoriales.
	I.10.2.- Estrategia 2 .- Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
	I.10.3.- Estrategia 3 Vivienda Digna y Decorosa.
	I.10.4.- Estrategia 4 Regularización de la Tenencia de la Tierra y Control de Asentamientos Irregulares.
	I.10.5.- Estrategia 5 Mejoramiento en Equipamiento, Infraestructura y Servicios Urbanos.

	I.10.6.- Estrategia 6 Agua Potable para Todos.
	I.10.7.- Estrategia 7 Drenaje y Saneamiento para Todos.
	I.10.8.- Estrategia 8 Garantizar la Autosuficiencia y Calidad en la Prestación de los Servicios.
	I.10.9.- Estrategia 9 Inundaciones y Precipitaciones Pluviales

Plan Municipal de Desarrollo 2013-2016

Eje 3. Desarrollo Urbano y Ecología

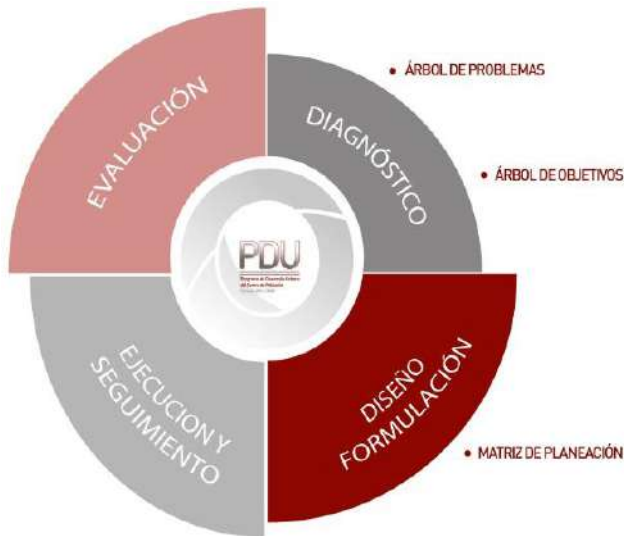
Objetivo del Eje	Estrategias
Contribuir a alcanzar una ciudad con crecimiento ordenado, sostenible y sustentable, cuidando el entorno ecológico y los recursos naturales, con obras públicas de calidad y servicios públicos eficientes.	1.- Objetivo Estratégico: Implementar espacios planificados que correspondan a las necesidades del crecimiento urbano, en beneficio de la población Benito juarense.
	2 Objetivo Estratégico: Establecer un modelo vanguardista de planeación y desarrollo, acorde al crecimiento de la ciudad.
	3 Objetivo Estratégico: Desarrollar un entorno adecuado para una ciudad amigable con el medio ambiente.
	4 Objetivo Estratégico: Implementar un mejor sistema de movilidad de transporte público para beneficio de los Benito juarenses.
	5 Objetivo Estratégico: Fortalecer la prestación de los servicios públicos municipales para proporcionar espacios dignos y seguros a los Benito juarenses.

V.- METODOLOGÍA

Ilustración 1 Ciclo de vida de la planeación

El Enfoque del Marco Lógico (EML)

El PDU (2014-2030) de la ciudad de Cancún se diseña acompañado de un riguroso proceso metodológico, facilitado por las herramientas que aporta el Enfoque del Marco Lógico (EML), método basado en resultados y utilizado en el ámbito internacional, nacional y local, por organismos, instituciones y organizaciones dedicadas a la cooperación internacional y los procesos de desarrollo.



El EML consiste en un conjunto de análisis articulados para diagnosticar y diseñar políticas, planes, programas y proyectos, que a su vez se alinean a objetivos de desarrollo más amplios. Estos análisis permiten dotar de calidad metodológica y viabilidad a los procesos de planeación. Es decir, se trata de un método cuyas técnicas favorecen y potencializan la sostenibilidad de las futuras políticas, planes, programa y proyectos, indistintamente del sector, temática o ámbito geográfico en el que se centren.

Cada uno de los análisis que integran al EML, en las fases de diagnóstico y diseño, incluye a su vez herramientas para sistematizar la información generada durante los procesos participativos de consulta. En lo que respecta a este instrumento, las técnicas de consulta utilizadas a lo largo del diagnóstico y diseño fueron:

- Sesiones ordinarias del Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, integrado por los tres órdenes de Gobierno y representantes ciudadanos. Esto es, actores clave del contexto del desarrollo urbano de la ciudad de Cancún.

- Análisis documental, cualitativo y cuantitativo de fuentes primarias
- Análisis documental, cualitativo y cuantitativo de fuentes secundarias.

La información clave que estos instrumentos generaron, fue sistematizada a partir de los siguientes análisis y herramientas que aporta el EML en su fase de diagnóstico y diseño:

- Análisis de problemas
- Análisis de objetivos
- Matriz de planeación

La fase de diagnóstico

El análisis de problemas

El análisis de problemas tiene el objetivo de analizar y dar orden a la compleja realidad que da lugar a múltiples problemas en los procesos sociales. Para un mejor entendimiento de estos escenarios, el EML aporta la herramienta del **árbol de problemas** que facilita la identificación de un problema central -entendido como una situación negativa que afecta a determinada población en un ámbito geográfico- y en función de dicho problema, la identificación de sus diversas causas y sus efectos.

Con el desarrollo del árbol de problemas se pretende hacer un ejercicio de consulta, exploración y sistematización a partir de la lógica causa-efecto que describe y caracteriza determinada problemática. De esta forma, se busca conocer las causas que dan lugar a los problemas y manifestaciones de la compleja realidad social, para, posteriormente, intervenir en función y atención de dichas causas y no de los efectos.

El análisis de problemas del PDUCP 2014- 2030

El análisis de problemas del PDUCP 2014-2030 centró la atención en identificar y analizar el problema central que busca atender el presente instrumento; este problema fue formulado como **insuficiente desarrollo urbano sostenible del centro de población de la ciudad de Cancún**, posteriormente se profundizó en las causas que generan dicho problema y en sus efectos (ver anexo 1, Árbol de Problemas). La detección de las causas permitió conocer la base sobre la cual se

diseñaron las políticas, estrategias, procesos metodológicos y jurídicos del PDUCP 2014-2030.

El análisis de objetivos del PDUCP 2014-2030

El análisis de objetivos consiste en identificar soluciones pertinentes a cada uno de los problemas antes detectados. La relación causa-efecto del árbol de problemas se transforma en una relación medios-fines. Desde esta lógica el problema central se convierte en un objetivo general, mientras que las raíces causales que contienen causas primarias, secundarias y subsecuentes, se convierten en las políticas y estrategias de actuación con elementos de consecución a largo, mediano y corto plazo.

De tal forma que en el análisis de objetivos del PDUCP 2014-2030 se propuso una solución o estrategia de atención ante cada una de las raíces causales, de tipo jurídica y técnica (metodológica y urbana), identificadas en el análisis de los problemas.

Cabe destacar que la compleja realidad social presenta situaciones negativas ante las cuales el instrumento (PDUCP 2014-2030) no puede ofrecer un cambio, debido a que no cuenta con la capacidad, la facultad o los medios necesarios y suficientes para ello. Este tipo de problemas se encuentran naturalmente en los análisis de problemas, el EML los denomina problemas desgracia y establece que deben permanecer en negativo, pero destacarse en el análisis de objetivos. Es decir, son situaciones que forman parte del contexto del instrumento y actúan como potenciales factores externos que incidirán sobre el desarrollo de las estrategias y políticas.

En suma, el árbol de objetivos se desarrolló sobre la base de los 2 árboles de problemas antes descritos. Es decir, se consiguió visualizar el escenario positivo que este instrumento busca construir, en el que el objetivo general es el **desarrollo urbano sostenible del centro de población de la ciudad de Cancún, Quintana Roo** y para su consecución se deben atender adecuadamente los procesos jurídicos, técnicos metodológicos y técnicos urbanos a partir de políticas, estrategias, componentes y proyectos sostenibles.

Se espera que, una vez se desarrollen dichos procesos, los efectos negativos presentes comiencen a disminuir, manifestándose de forma positiva en el contexto del desarrollo urbano de la ciudad de Cancún (ver anexo 2, Árbol de Objetivos).

El análisis cuantitativo de alternativas

El análisis de alternativas consiste en someter a valoración cada una de las estrategias antes identificadas y analizadas, esto con el fin de seleccionar o priorizar la implementación de una de ellas. En este análisis se pretende conocer la estrategia que resulta más positiva a partir de una valoración cuantitativa de criterios como la viabilidad, los riesgos, la pertinencia, los costos, entre otros.

En lo que refiere a este instrumento y debido a la naturaleza y magnitud de su planeación urbana a largo plazo, no se desarrolló este análisis, por lo que se tomaron todas las estrategias como necesarias y suficientes para el cumplimiento del Objetivo General, en un periodo del 2014 al 2030.

La fase de diseño

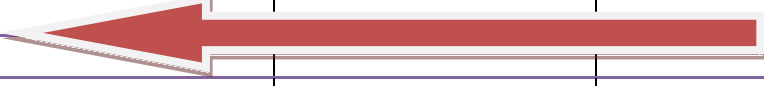
Las Matrices de Planeación del PDUCP 2014-2030

Una vez identificado el escenario positivo (medios y fines) que con este instrumento se pretende construir, se procede a la fase de diseño, a través de la herramienta clave del Enfoque del Marco Lógico, la Matriz de Planeación (MP). En dicha herramienta lo que se pretende es concentrar cada uno de los elementos necesarios y suficientes para el logro de los objetivos planteados, estos elementos están presentes en el árbol de objetivos. No obstante, es en la MP en donde se encuentra:

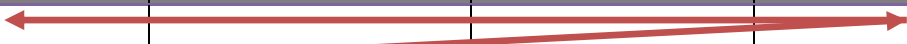
- la compleja lógica de planeación de un instrumento como el presente, es decir, el objetivo máximo del PDUCP (Objetivo General), las estrategias y políticas para conseguirlo (Objetivos específicos), mecanismos y proyectos para ello.

Lógica de planeación	Indicadores	Fuentes de verificación	Factores externos
			

- A su vez, en esta matriz se encuentra el sistema de indicadores y sus fuentes de verificación correspondientes para los niveles más superiores de la lógica de planeación. Este sistema de indicadores permitirán desarrollar los procesos de seguimiento y evaluación del PDUCP 2014-2030.

Lógica de planeación	Indicadores	Fuentes de verificación	Factores externos
			

- La presencia de posibles factores externos o hipótesis que se espera se presenten para la consecución de la lógica de planeación.

Lógica de planeación	Indicadores	Fuentes de verificación	Factores externos
			
			
			

Dado el horizonte temporal de este PDUCP 2014-2030, se elaboraron cinco MP y cada una de estas contiene elementos de tipo estratégicos, como son las políticas, las estrategias y los componentes; y elementos operativos, como son las líneas de acción, los proyectos urbanos y los mecanismos de instrumentación. Así mismo, la herramienta contempla un sistema de indicadores cuantitativos y cualitativos, y sus fuentes de verificación, que permitirá evaluar el grado de cumplimiento de los elementos estratégicos del instrumento. Por último, se contemplan los factores externos o hipótesis que se espera se den para que la lógica de planeación pueda conseguirse a corto, mediano y largo plazo (ver capítulo VI, matrices de planeación).

Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, en un caso excepcional para un municipio a nivel nacional donde reduce su ámbito de aplicación en 38,000 ha que corresponde al 41.6% de dicha superficie para conformar una poligonal envolvente de 43,498-88-87.44 ha mismas que serán reguladas por el POEL.

Por otra parte, la actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez 2013 (POEL BJ) adosa al polígono del centro de población una superficie de 177-77-57.51 ha colindante con la superficie establecida en el PMDUS BJ; de tal manera que la suma de las dos superficies arroja un ámbito de aplicación general de 43,676-66-44.95ha (Ver plano E-01).

Ámbito Subregional

El municipio de Benito Juárez pertenece a la Región Caribe Norte del estado de Quintana Roo que considera también a los municipios de Isla Mujeres y Cozumel, así como áreas costeras de Lázaro Cárdenas, Solidaridad y Tulum. Esta región cuenta con 90% de la infraestructura turística de la entidad y 70% de la población del estado (Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Caribe Norte 2010).

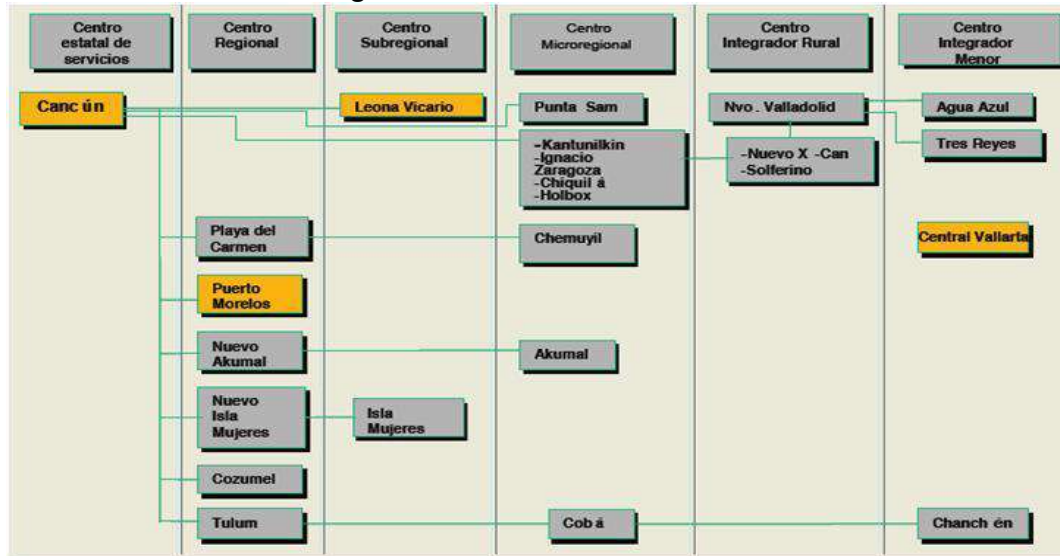
Figura 1.- Extensión territorial de la Región Caribe Norte.



Fuente: Actualización del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Región Caribe Norte del Estado de Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 17 de diciembre de 2010.

El sistema de ciudades que establece el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, 2002, considera a Cancún como Centro Estatal de Servicios; que es la jerarquía más alta de los centros de población estratégicos.

Figura 2.- Sistema de Ciudades.



Fuente.- Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 22 de abril de 2002.

Cabe mencionar, que la ciudad de Cancún es reconocida como zona metropolitana y aglomeración urbana, por términos de su importancia para la política urbana.

Sistema de Enlaces

La articulación espacial del municipio con el resto del territorio nacional y a nivel internacional se da por diversas vías de comunicación, lo cual permite la movilidad y transporte de personas, bienes y servicios.

➤ Terrestre

A nivel macro, el estado de Quintana Roo se integra a la red nacional de carreteras por medio de autopistas federales con los vecinos estados de Yucatán y Campeche; además de interconexiones con los países de Belice y Guatemala que son la entrada a Centroamérica.

La red troncal en Quintana Roo se compone por 4 carreteras a cargo del Gobierno Federal con una longitud aproximada de 952 km y una autopista de 88 km en la

parte estatal que comunica a Cancún con Mérida. Las principales carreteras estatales son:

- Carretera 186 que comunica a Chetumal con Escárcega, Campeche;
- Carretera 307 de Chetumal a Puerto Juárez;
- Carretera 293 que parte de la carretera Chetumal-Felipe Carrillo Puerto al entronque con la carretera 184 de Felipe Carrillo Puerto a Mérida;
- Carretera 295 de Felipe Carrillo Puerto a Valladolid;
- Carretera 180 de Cancún-Mérida.

Las carreteras alimentadoras tienen una longitud aproximada de 1,353 km. donde el 80% se encuentran pavimentadas. Las principales carreteras son:

- Ucum-La Unión, que corre paralela al Río Hondo;
- Cafetal-Mahahual que comunica al mar Caribe;
- Mahahual-Xcalac que comunica la costa sur del estado;
- Tulum-Nuevo Xcan que atraviesa el estado;
- El Ideal-Chiquilá que comunica al Golfo de México;
- Tulum-Punta Allen que comunica la costa central del estado;
- y la Dziuché-Tihosuco en la zona maya.

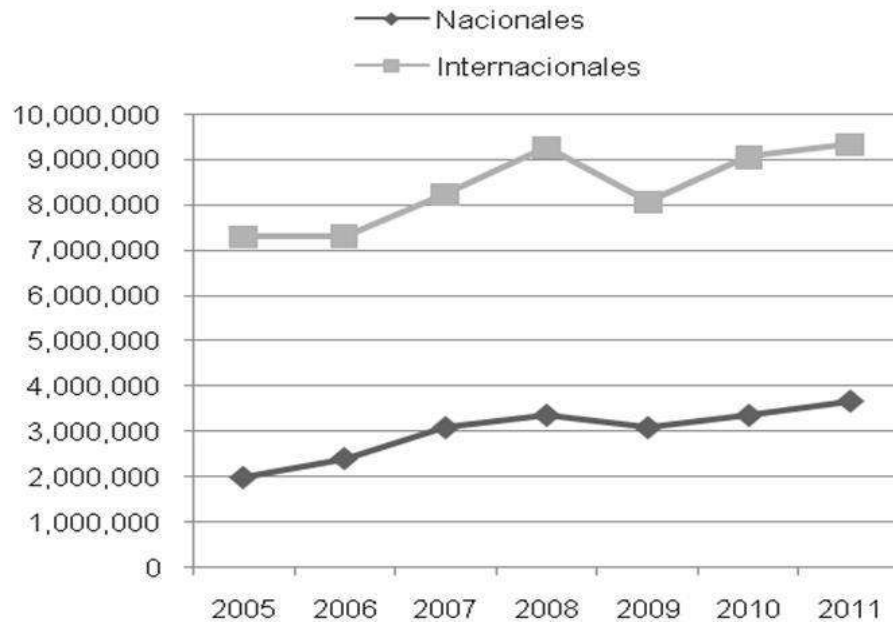
En este ámbito, Cancún se integra regionalmente a través de la Carretera 307 (Chetumal - Puerto Juárez) y la Carretera 180 (Cancún – Mérida, libre y cuota); a la cual se integran el resto de carreteras principales y alimentadoras.

➤ Aérea

La Infraestructura aeronáutica de Quintana Roo consiste en tres aeropuertos internacionales, un aeropuerto nacional, 19 aeródromos y 14 helipuertos, según datos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT). El Aeropuerto Internacional de Cancún cuenta con dos pistas para operaciones simultáneas que permite 80 operaciones por hora, siendo el segundo con mayor tráfico aéreo de pasajeros en México y el primero en lo que se refiere a operaciones de vuelos de líneas internacionales.

En 2010 y por segundo año consecutivo, según los resultados del programa de encuestas del Consejo Internacional de Aeropuertos (ACI), el Aeropuerto de Cancún fue calificado por los pasajeros como el que mejor servicios brinda en toda Latinoamérica. (ASUR, 2012). En 2005 registró el movimiento de 9,301,241 pasajeros que se incrementó a 13,022,482 en 2011, con un porcentaje promedio de 74 % pasajeros internacionales y 26 % de pasajeros nacionales. (SCT, ASUR).

Figura 3.- Movimiento de pasajeros en el Aeropuerto Cancún para el lapso 2005 – 2011.



Fuente.- Datos de (ASUR) Aeropuertos del Sureste, consulta Febrero 2012

➤ Náutica

En la Región Caribe Norte se localizan los puertos de Punta Sam, Cancún, Puerto Morelos, Playa del Carmen, Punta Venado, Isla Mujeres y Cozumel, que permiten enlazar sus porciones insular y continental; así como con puertos de los Estados Unidos en el Golfo de México, América Central y el Caribe.

El estado recibe más del 57% de los cruceros del país que arriban al país; siendo Cozumel el principal puerto turístico en México y el Caribe por recibir 2,925,630 pasajeros en 2010.

El puerto comercial más importante en la zona norte de Quintana Roo es Punta Venado que en 2010 registró una carga total de 7,893,669 toneladas, de las cuales 7,161,777 toneladas fueron de granel mineral, en ese año también presentó un arribo de 55,275 pasajeros por cruceros (Secretaría de Comunicaciones y Transporte).

En este ámbito regional, la ciudad de Cancún tiene las instalaciones náuticas que enlazan la parte continental con Isla Mujeres y permite el tránsito de personas entre ambos destinos.

Intercambios Regionales

La Región Caribe Norte concentra las actividades de mayor importancia económica de la entidad en sus centros turísticos de relevancia internacional de Cancún, Cozumel, Isla Mujeres, Playa del Carmen y el corredor turístico Cancún-Tulum.

La actividad pesquera en franca declinación se dedica principalmente a la captura de camarón y langosta, que se destinan a la exportación, y la de escama que en su mayor parte se destina a atender parte de la demanda de los centros turísticos.

Dentro de esta dinámica regional se vincula con la Zona Maya por la ocupación de mano de obra más que por los bienes y servicios que esta región produce; ya que sus principales actividades productivas (agricultura, ganadería, apicultura o explotación forestal) en su mayoría son de autoconsumo o escaso valor agregado, que repercute en bajos ingresos de la población que se dedica a estas actividades (Programa municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Benito Juárez, 2013).

El entorno macro regional de Cancún se conforma por la región del sur-sureste del país que comprende los estados de Quintana Roo, Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas, Veracruz, Oaxaca y Guerrero, donde persisten fragmentación de enlaces con dificultad de acceso a centros más dinámicos del país; y carencia de conexiones directas importantes a los mercados internacionales. Las excepciones han sido el petróleo en Tabasco y Campeche y el turismo en Quintana Roo, en donde Cancún es su principal polo de desarrollo. Es por esto último que el municipio de Benito Juárez desde su inicio y hasta la fecha desempeña un papel único en la dinámica nacional por ser uno de los principales generadores de divisas del país. (Corporación Andina de Fomento, Gobierno de México, Coordinación General del Plan Puebla Panamá, 2002)

A nivel nacional, la estructura urbana de la macro región es relativamente pobre y mal distribuida, lo que dificulta conectar los grandes espacios marginados y a la vez densamente poblados. Esto genera situaciones de inequidad ya que el crecimiento se concentra en centros urbanos, como Cancún, Mérida, Villahermosa o ciudad de Carmen, que a su vez generan presiones sobre el entorno social, económico y natural, con lo que se reducen posibilidades de un desarrollo urbano sustentable.

Municipal

El municipio de Benito Juárez, donde Cancún es la Cabecera municipal y con reconocimiento como destino turístico internacional, concentra 49.9% de la población del estado de Quintana Roo. De acuerdo con INEGI, la población del municipio en 2005 era de 572,963 habitantes y para el 2010 aumenta a 661,176 habitantes. Para el año 2020 se estima que la población supere 1 millón y para 2030 más de 1.5 millones de habitantes.

Medio Físico –Natural

Características Geológicas y Fisiográficas

El centro de población de Cancún muestra estructuras geológicas de origen sedimentario marino reciente en su porción costera, con formaciones rocosas en su interior que se remontan al Terciario – Cuaternario provenientes de depósitos de origen orgánico marino que han dado forma a una caliza con capas arenosas y una losa consolidada.

Esta porción del norte de Quintana Roo queda comprendida dentro de la Provincia Fisiográfica Plataforma de Yucatán, cuyo un relieve son planicies ligeramente onduladas y numerosas cavidades de disolución que favorece el drenaje subterráneo. En los bordes litorales se aprecian porciones rocosas, entre largas franjas arenosas y pequeños escarpes, así como extensas zonas de inundación con manglares, sabanas y lagunas costeras someras.

El terreno en el centro de población muestra un relieve plano con algunas ondulaciones, tiene una máxima elevación sobre el nivel del mar que alcanza apenas 10 metros. Su pendiente presenta una inclinación de oeste a este, lo que determina que una parte importante de los escurrimientos lleguen a la costa y conformen zonas de inundación en sus proximidades.

El potencial económico de estas formaciones geológicas radica en su capacidad para almacenar el agua subterránea en formaciones cavernosas, grietas y conductos cársticos que conforman los estratos inferiores; mientras que los materiales pétreos son útiles para la industria de la construcción. En la franja litoral la dinámica de sedimentación de partículas arenosas biogénicas, que por su color, textura y composición representan junto con las aguas transparentes del Mar Caribe, son un atributo ambiental determinante del paisaje atractivo que mantienen las expectativas de crecimiento de la actividad turística.

Un aspecto particular es que en el ámbito del centro de población existe una zona de extracción de materiales pétreos que considera en el futuro reutilizar las superficies explotadas para construir oferta residencial. Esta actividad de aprovechar la extracción de material pétreo proveniente de conformación de rasantes o de construcción de elementos paisajísticos en fraccionamientos no es una práctica extendida. Sin embargo, ante el eventual agotamiento y cada vez mayor distancia de las fuentes de aprovisionamiento de materiales pétreos, es obligado considerar la posibilidad de que en un futuro lo antes señalado sea cada vez más frecuente¹⁶.

Clima

En el ámbito del centro de población y de acuerdo a la clasificación de García¹⁷ (1973), se presenta un subtipo climático Aw_0 cálido subhúmedo con lluvias en verano que deriva de su ubicación geográfica e influencia de factores locales como son la constante brisa marina y la elevada humedad atmosférica, por su colindancia con las aguas del Mar Caribe, la reducida elevación sobre el nivel del mar y la ausencia de prominencias orográficas que pudieran detener las corrientes de aire húmedo.

La temperatura anual media oscila alrededor de 27°C, con valores extremos medios desde 19.0 °C hasta 35.2 °C. El régimen de lluvias donde se registra el mayor porcentaje de precipitación coincide con el de actividad ciclónica y se extiende desde mayo hasta octubre; mientras que el estiaje se presenta de marzo a abril y las lloviznas invernales producidas por los “nortes” se presentan regularmente desde noviembre hasta febrero. La precipitación media anual es de 1,334.6 mm., con registros en las variaciones desde 1,032.0 mm (1996) hasta 1,955.3 mm (1998)¹⁸.

¹⁶En el Municipio se localizan 3 zonas de explotación de bancos de material pétreo en el área norte, centro y sur del área del. El área norte, centro una porción en la parte sur suman una superficie de 1,143 ha. En el área centro delimitado por el Boulevard Luis Donaldo Colosio se identifica el banco de material para extracción de sascab. Esta área es dividida a lo largo del boulevard de la zona urbana de Alfredo V. Bonfil con la de la zona de humedales cercano al Sistema Lagunar Nichito, tiene una superficie de 416 ha.

¹⁷ García, E. 1973. Modificaciones al sistema de clasificación climática de Köppen: para adaptarlo a las condiciones de la República Mexicana. Instituto de Geografía. Universidad Nacional Autónoma de México. México.

¹⁸ Servicios Ambientales y Jurídicos, S.C. 2011. Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez. Etapa de Diagnóstico (mecanoscrito).

En el transcurso del año la dirección y velocidad en los vientos responde a la influencia de las corrientes descendentes subtropicales que emigran desde las zonas de alta presión hacia las zonas de baja presión ecuatorial y que da lugar a los vientos alisios. En los meses de enero-mayo, los vientos provienen del este-sureste con una velocidad promedio de 3.2 m/seg; de junio - septiembre, los vientos tienen dirección este a oeste, con una velocidad promedio de 3.5 m/seg; y de noviembre –diciembre su dirección es norte – sur con velocidades de 2 m/seg, lo que coincide con el inicio de la temporada de “nortes”.

Los fenómenos climatológicos de relevancia son los huracanes y los nortes; siendo los primeros originados en la región del Atlántico y el Caribe por el calentamiento de las aguas marinas en el período mayo a noviembre cuando los rayos solares inciden perpendicularmente en la esfera terrestre. Los “nortes” son masas de aire frío continental que se cargan de humedad en su paso por el Golfo de México hacia el sur y generan condiciones lluviosas, acompañadas de fuertes vientos que impiden o limitan la navegación de embarcaciones menores.

Hidrología Superficial

La superficie que ocupa el centro de población de Cancún pertenece a una porción de la cuenca 32A Quintana Roo que corresponde a la Región Hidrológica 32 Yucatán Norte. Los cuerpos de agua y zonas inundables se localizan en la parte Este del centro de población, como es el caso de Laguna Manatí y los pertenecientes al Sistema Lagunar Nichupté que son las Lagunas Somosaya, Río Inglés, Morales, La Ciega y Laguna Caleta.

Estos cuerpos de agua presentan una problemática de contaminación que genera el enriquecimiento de las aguas con nutrientes a tal velocidad que no pueden ser inmovilizados por mineralización. Esto origina acumulación de materia orgánica proveniente de algas filamentosas que aprovechan el exceso de nutrientes y que al perecer y caer al fondo hacen disminuir enormemente el oxígeno en las aguas profundas.

Lo anterior es producto a la obstrucción artificial que se realizó desde el inicio de la construcción de la Zona Hotelera, cuando se amplió la superficie de terreno para contar con espacio suficiente para las construcciones. Durante el desarrollo de estas actividades se obstruyeron puntos de desfogue del cuerpo lagunar, con el resultado de hacer lenta o nula la circulación de agua y en consecuencia promoviendo el estancamiento del agua, desprendimiento de malos olores y azolvamientos.

En lo correspondiente al coeficiente de escurrimiento que representa el porcentaje del agua precipitada que se escurre o se acumula superficialmente, en la mayor parte del centro de población es de 0 a 5%; mientras que en la zona cercana a los cuerpos de agua (Sistema Laguna Nichupté y Laguna Manatí - Chacmochuch) presenta un escurrimiento alto de 10 a 20%.

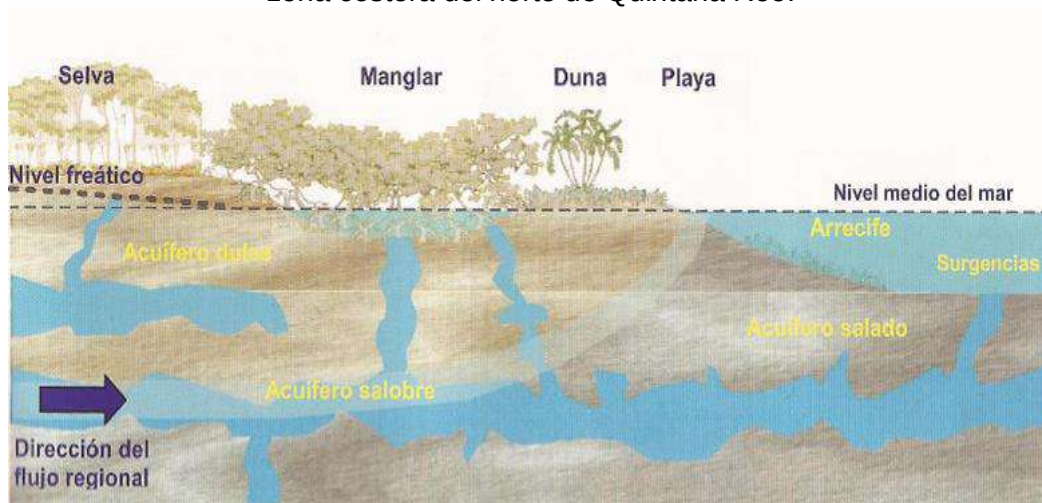
Hidrología Subterránea

El flujo del agua subterránea en la zona presenta movimientos estacionales que, por piezometría y las características cársticas del sustrato, se mueve de las zonas del interior hacia la costa.

El acuífero más importante se encuentra en las capas calizas y se clasifica como un acuífero cárstico de tipo libre, en donde los niveles del manto freático varían algunos centímetros entre las épocas de lluvias y secas y presenta niveles estáticos de casi 5 m en una franja de 15 km de ancho paralela a la costa.

Las particularidades de rápida infiltración en este sistema hidrológico hacen que los acuíferos sean muy vulnerables a la contaminación por la presencia de asentamientos humanos regulares e irregulares sin servicios públicos, que originan descargas de aguas residuales y la existencia de pozos pluviales en zonas urbanas.

Figura 4.- Representación esquemática el flujo subterráneo del agua que caracteriza la zona costera del norte de Quintana Roo.



Fuente.-Juárez et al, 2006.

- Áreas Naturales Protegidas (ANP)

Las Áreas Naturales Protegidas (ANP) de competencia estatal y que tienen relación directa con el centro de población Cancún se tienen al Parque Kabah decretado en 1995¹⁹, la Laguna Manatí y parte del Sistema Lagunar Chacmochuch, que se decretaron en el año 1999²⁰. Estas ANP hasta la fecha de elaboración de este PDU no contaban con su respectivo Programa de Manejo y presentan además inconsistencias en sus decretos que se refieren a incongruencias en sus coordenadas para la ubicación precisa en el terreno. En general todas ellas presentan problemas de presión de actividades turísticas y contaminación derivada del uso del suelo en las áreas circundantes.

De competencia federal se localiza el ANP Área de Protección de Flora y Fauna Manglares de Nichupté decretada en el año de 2008²¹ y que también está inscrita como sitio Ramsar. Se conforma en su mayor parte por terrenos donados por Fonatur para la consecución de un área de conservación y hasta la fecha de elaboración de este PDU no publicaba aún su Programa de Manejo. En colindancia con el centro de población de Cancún en su porción litoral, se ubica el Parque Nacional Costa Occidental de Punta Cancún y Punta Nizuc, decretado como Área Natural Protegida en 1996²².

➤ Patrimonio Cultural

El patrimonio cultural comprende las obras de los artistas, arquitectos, músicos, escritores y sabios de la comunidad, así como las creaciones anónimas, surgidas del alma popular, y el conjunto de valores que dan sentido a la vida; es decir, las obras materiales y no materiales que expresan la creatividad del pueblo: la lengua,

¹⁹ Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Acuerdo por el que se declara Área Natural Protegida el Parque Kabah con la categoría de Parque Urbano. 10 de noviembre de 1995. 1ª Época, Sin Tomo, Número 13 Extraordinario.

²⁰ Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Decreto por el que se declara Área Natural Protegida la región denominada Laguna Manatí, con la categoría de zona sujeta a conservación ecológica ubicada en el municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. Decreto por el que se declara Área natural Protegida la región denominada Sistema Lagunar Chacmochuch, con la categoría de zona sujeta a conservación ecológica, refugio estatal de flora y fauna, ubicada en los municipios de Benito Juárez e Isla Mujeres, Quintana Roo. 9 de agosto de 1999. 6ª Época, Tomo II, Número 19 Extraordinario.

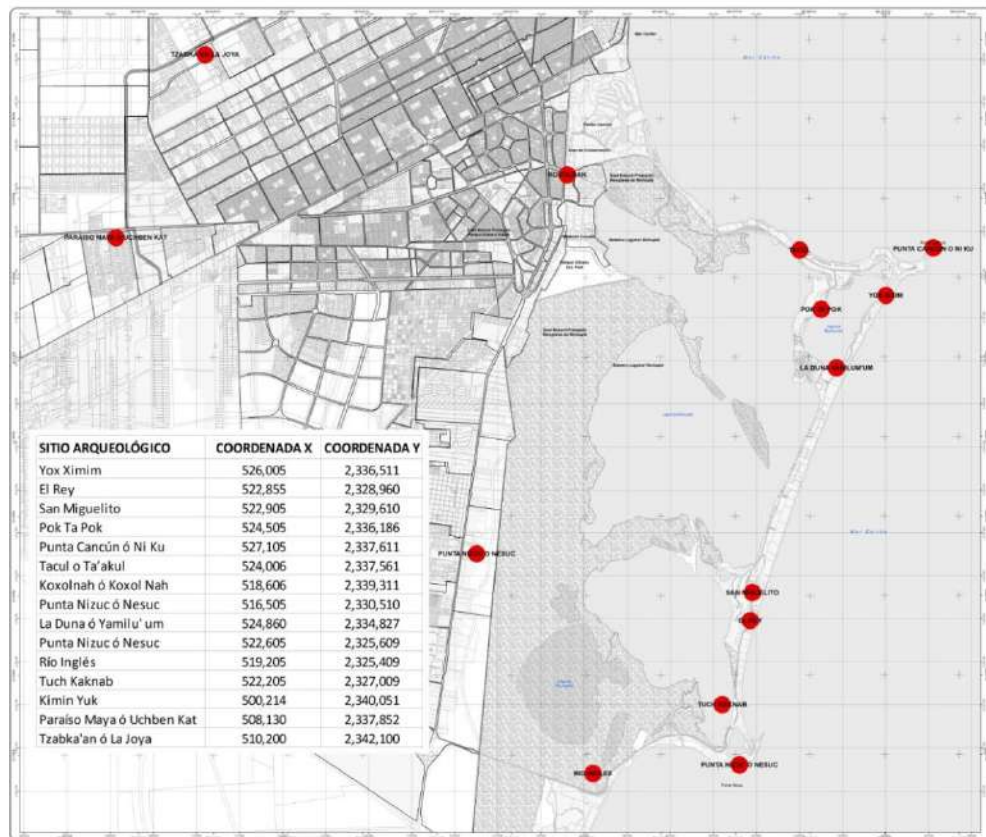
²¹ Diario Oficial de la Federación. Decreto por el que se declara área natural protegida, con la categoría de área de protección de flora y fauna, la región conocida como Manglares de Nichito, localizada en el municipio de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo. 26 de Febrero de 2008.

²² Diario Oficial de la Federación. Decreto por el que se declara área natural protegida, con el carácter de Parque Marino Nacional, la zona conocida como Costa Occidental de Isla Mujeres, Punta Cancún y Punta Nizuc, ubicada frente a las costas de los Municipios de Isla Mujeres y Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 8,673-06-00 hectáreas. México. 19 de julio de 1996.

los ritos, las creencias, los lugares y monumentos arqueológicos e históricos, la literatura, las obras de arte y los archivos y bibliotecas²³.

En el centro de población se localizan diversos sitios arqueológicos que forman parte de la cultura maya de la región. Los más destacados se localizan en la Zona Hotelera y corresponden a las zonas arqueológicas denominadas San Miguelito y El Rey. Además, en los límites de los municipios de Benito Juárez e Isla Mujeres a la altura del kilómetro 2.7 de la carretera Puerto Juárez-Punta Sam, se localiza la zona arqueológica de El Meco.

Figura 5.- Localización de vestigios arqueológicos en el centro de población de Cancún.



Fuente: CONACULTA. Delegación del INAH en Quintana Roo (2013).

Si bien la mayor parte del recinto arqueológico ocupa territorio de Isla Mujeres, su cercanía a Cancún hace que sea un punto importante a visitar, formando parte del

²³ Basada en la definición elaborada por la Conferencia Mundial de la UNESCO sobre el Patrimonio Cultural, celebrada en México en el año 1982.

patrimonio cultural relevante para el centro de población de Cancún. La afluencia en las zonas arqueológicas de El Rey y El Meco en el año 2012, fue de 12,047 y 15,796 visitantes, respectivamente. (Delegación INAH en Quintana Roo, 2013).

➤ Tipos de Suelo Dominantes

Los tipos de suelo dominantes en el centro de población de Cancún corresponden a: Litosol, Rendzina, Solonchak y Regosol²⁴. Los tipos del suelo Litosol y Rendzina que ocupan la mayor parte de la superficie del centro de población, son suelos jóvenes poco profundos, de color negro a café oscuro con menos de 20 cm de espesor, que yacen sobre rocas calcáreas que afloran frecuentemente. Su drenaje interno y superficial es eficiente, ricos en materia orgánica y son el principal sustrato de la selva mediana subperennifolia (POEL, 2011).

En zonas inundables que circundan a espejos de agua permanente con influencia marina, como son Laguna Manatí y Laguna Nichupté, se presenta un tipo de suelo Solonchack, que son salinos, de color negro parduzco en los horizontes superficiales, y con una gama de gris a gris olivo en los interiores. Presenta un drenaje interno y superficial lento, con un elevado contenido de materia orgánica, son poco susceptibles a la erosión, no presentan carbonatos y tienen un PH ligeramente ácido.

En la zona de playa se presenta el tipo de suelo Regosol que es arenoso y regularmente sobre yace a una capa dura de sustrato, son poco desarrollados y en la zona están constituidos por material suelto calcáreo proveniente de organismos principalmente marinos (arenas biogénicas).

De los suelos antes mencionados, los de tipo Litosol y Rendzina son totalmente aptos para el desarrollo de construcciones urbanas por ser lo suficientemente consolidados, no ser corrosivos y no estar sujetos a inundaciones; requiriéndose de estudios de mecánica de suelos para determinar las condiciones del subsuelo debido a la carsticidad que permite la formación de cavernas. Los suelos Solonchak y Regosoles no son aptos para realizar construcciones en ellos debido a que su escasa o nula consolidación que los hace susceptibles de deslizamiento o hundimientos; así como su carácter muy corrosivo debido a la presencia de sales.

➤ Vegetación

La vegetación natural remanente que se presenta en el ámbito de aplicación del centro de población corresponde principalmente a diversas etapas de

²⁴ Carta Edafológica del Inegi, escala 1:250,000.

regeneración de la selva mediana subperennifolia y en concordancia con los suelos de Litosol y Rendzina. En las zonas colindantes con los cuerpos de agua Laguna Manatí y Sistema Lagunar Nichupté, en concordancia con el suelo Solonchak, se desarrollan comunidades de hidrófilas, principalmente del tipo gramínoides y manglares. En mucha menor proporción se encuentran presentes comunidades de selvas bajas, matorral costero y vegetación de dunas costeras; estas últimas prácticamente inexistentes por estar en concordancia con suelos de tipo Regosol y que es en donde se ha desarrollado la oferta turística.

Las selvas medianas son comunidades vegetales dominadas por árboles, plantas leñosas con tronco definido, que se desarrollan sobre suelos jóvenes (litosol y luvisol), someros y ricos de materia orgánica, con pedregosidad y rocosidad aflorante. En el sotobosque de esta comunidad son comunes las especies de palmas, trepadoras y epifitas. Tipo de vegetación que ha sido altamente afectado por huracanes, incendios forestales y actividades antropogénicas.

Figura 6.- Vegetación para la zona donde se ubica el centro de población Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.



Fuente.- Con base en datos de la carta de Conjuntos Vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación Serie IV escala 1: 250,000 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

La zona de hidrófilas de tipo gramínoidecolinda con la zona de manglares del espejo de agua del Sistema Lagunar Nichupté, donde las especies más importantes son: la Cortadera (*Cladiumjamaicensis*), Tule (*Typhadominguensis*),

Tasiste (*Acoelorrhapewrightii*) y Mangle rojo chaparro (*Rhizophora mangle*). En esta zona se observan islas con vegetación arbórea (Petenes) que presumiblemente indican afloramiento de agua dulce y cuyas plantas pueden ser desde individuos muy desarrollados de mangle hasta aquellas propias de selva, tales como el Chacá (*Bursera simaruba*), Chechén (*Metopium brownei*), Tzalam (*Lysilomalatisiliquum*) o, inclusive, Chicozapote (*Manilkara zapota*).

La zona de manglares bordea a los espejos de agua del Sistema Lagunar Nichupté y Laguna Manatí, donde las especies propias de esta comunidad que son el mangle rojo (*Rhizophora mangle*), mangle blanco (*Laguncularia racemosa*), mangle negro (*Avicennia germinans*) y el mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*), son individuos arbóreos de hasta 8 m de altura. En sitios donde presumiblemente existe menor aporte de nutrientes, se desarrolla una comunidad prácticamente monoespecífica de mangle rojo (*Rhizophora mangle*) que no sobrepasa 2 m de altura²⁵.

En la zona de playa la vegetación de Matorral Costero y Dunas Costeras ha prácticamente desaparecido por haber sido ocupado el terreno con construcciones que conforman la oferta turística del centro de población. El único sitio donde por el momento aún se puede observar un relicto de dicha vegetación es en Playa Delfines y en terrenos vecinos de propiedad particular. Cabe señalar que en este lugar existe un matorral postrado de *Guaiaacum sanctum* L., una especie con estatus de Amenazada en la NOM-059-SEMARNAT-2010²⁶.

➤ Fauna

La fauna en la zona del centro de población Cancún tiene una estrecha relación con la extensión y estado de conservación de las comunidades vegetales. Considerando que el centro de población aún mantiene superficies con vegetación natural, la fauna asociada es variada. En estos relictos de vegetación resulta posible observar ejemplares de mamíferos como el Venado cola blanca (*Odocoileus virginianus*), el Temazate (*Mazama americana*) o, inclusive, algunos felinos de mediana y gran talla como el Puma (*Puma concolor*). Sin embargo, conforme avanza la mancha urbana y se reemplaza o fragmenta la vegetación natural, las especies de niveles tróficos superiores o que requieren condiciones particulares de hábitat se ven desplazadas; favoreciendo a aquellas de hábitos generalistas o claramente peridomiciliarias.

²⁵ Servicios Ambientales y Jurídicos, S.C. 2011. Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez. Etapa de Diagnóstico. (mecanoscrito).

²⁶ Diario Oficial de la Federación. NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. 30 de diciembre de 2010.

Actualmente la zona que por su tamaño y extensión aún conserva un buen estado de sus poblaciones naturales corresponde a la zona de humedales asociada al Sistema Lagunar Nichupté. Esta zona alberga una comunidad importante de fauna acuática, donde destacan aves migratorias y nativas, así como la presencia de dos especies de cocodrilo (*Crocodilusacutus* y *C. moreletti*) que cuentan con el estatus de Protección Especial en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Además, en prácticamente todas las playas asociadas al centro de población de Cancún, existe oviposición de las siguientes especies de tortugas marinas que cuentan con el estatus de en Peligro de Extinción en la NOM-059-SEMARNAT-2010: Tortuga verde (*CheloniAmydas*), Tortuga caguama (*Carettacaretta*), Tortuga carey (*Eretmochel y simbricata*) y Tortuga laúd (*Dermochel y scoriacea*).

Medio Físico Transformado

Suelo

La tendencia de crecimiento de la superficie urbana es de tipo radial, sea en áreas que cuentan con instrumentos de planeación (Polígono 11, Complejo Sur o Puerto Cancún) o fuera de estas áreas por ocupación del territorio de forma irregular. Su principal crecimiento ha sido en direcciones norte, sur y poniente, toda vez que en el oriente tiene como frontera el Mar Caribe.

El crecimiento de la mancha urbana no ha presentado un seguimiento puntual de su evolución además de los pocos antecedentes que se registran se desconoce los criterios aplicados para el cálculo de la misma

El primer antecedente en los Planes y programa de Desarrollo Urbano es el registrado en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cancún del año 1998, estimaba 2,008 Ha. Posteriormente se publicaron algunas cifras como en el Programa del Complejo Urbano Sur y el Programa Parcial del Polígono 11 en donde determina que para el año de 1999 se registró una superficie de 3,412 Ha y para el 2000 una superficie de 4,779 Ha.

En la actualidad la mancha urbana registra una superficie de 15,540.49, se estima una densidad media urbana de 55.46 Hab/Ha, considerando una población para el año 2014. Los criterios para su delimitación y actualización se establecen en el Artículo 85 de esta declaratoria.

La Zona Hotelera, que forma parte de la superficie urbana, presenta características particulares, propias de su oferta de hospedaje y servicios turísticos. En su origen, creció de una manera ordenada debido al control de inversiones e introducción de infraestructura previa a la venta de lotes por parte de Fonatur. Con el paso del tiempo el éxito inusitado del destino motivó un crecimiento acelerado con el consiguiente incremento de demanda de suelo y oferta turística. Por otra parte, en diversas administraciones se realizaron cambios de uso de suelo individuales que también contribuyeron al aumento de la oferta turística. En este aspecto y vinculado al proceso de recuperación económica posterior a eventos hidrometeorológicos, es a partir de 1989 cuando por cuestiones de tipo económico la oferta netamente turística empieza a adoptar esquemas de tiempo compartido y transformación de cuartos hoteleros a oferta residencial.

Lo señalado con anterioridad ha generado que los parámetros urbanos establecidos en dicha zona no correspondan del todo a la realidad actual, lo que motivó un análisis de la composición de la oferta en la Zona Hotelera para determinar, bajo un enfoque netamente urbano, la oferta de hospedaje y residencial; así como la capacidad de servicios e infraestructura existente y su posibilidad de ampliación para determinar técnicamente un umbral razonable.

Los principales resultados de los aspectos antes señalados se resumen en los siguientes puntos.

➤ Análisis de uso de suelo en la Zona Hotelera

- Los predios con uso de suelo TH, sólo 40% se desarrolló con giro hotelero.
- Los predios con usos de suelo Th, 1,2,4,5,8 y 11, registran una mayor tendencia a desarrollarse con giro residencial.
- Los predios de menos de 5,000 m² tienden a desarrollarse como Turístico Residencial.
- Los predios entre 5,000 m² y 15,000 m² registran una tendencia reducida para desarrollarse como Turístico Hoteleros.
- Los predios de más de 15,000 m² muestran una clara tendencia para desarrollarse como Turístico Hoteleros.
- Más del 50% de los predios con usos de suelo Th 1,5,8,10 y 11 registran superficies menores a las establecidas en las tablas del PDU 2005.

➤ Relación superficie de lote - ubicación en la Zona Hotelera.

- Lotes menores de 1,000 m² se concentran en la Zona Pok Ta Pok

- Lotes desde 1,000 m² hasta 5,000 m² se presentan en toda la Zona Hotelera, pero con mayor presencia en Pok Ta Pok y en la primera zona; en ésta se otorgó mucho mayor densidad pero con un menor CUS, motivo por el cual registran menor altura.
- Lotes desde 5,000 m² hasta 10,000 m² han sido privilegiados en Segunda Etapa y restringidos en Primera Etapa
- Lotes desde 10,000 m² hasta 15,000 m² tiene mayor presencia en Segunda Etapa, las que existen en Primera Etapa registran excepciones en sus parámetros

➤ Relación superficie de lote –categoría turística hotelera

- El 51% de los Predios con Giro Hotelero son hoteles de más de 5 estrellas.
- El 51% de los predios con Giro Hotelero son lotes de más de 20,000 m² y 78% de los hoteles son de 5 estrellas o más.
- El 26% de los predios con Giro Hotelero son lotes desde 10,000 m² hasta 20,000 m², sólo 33% de los hoteles son de 5 estrellas o más.
- Lotes entre 10,000 m² y 15,000 m² ubicados antes de Punta Cancún tienen más restricciones en sus parámetros por tener asignadas menor densidad y CUS.

➤ Tenencia de la tierra

En el año 1975 el municipio de Benito Juárez llevó a cabo sus primeras acciones de regularización de tenencia de la tierra al crear el Fideicomiso Puerto Juárez.

Se identifican dos ejidos en el centro de población de la ciudad de Cancún: En la parte norte se localiza el Ejido de Isla Mujeres con una superficie de 6,461 ha y en la zona sur el Ejido de Alfredo V. Bonfil con 9,544 ha. La superficie total es de 16,005 ha.

Estos ejidos han sido los principales aportadores de tierra urbana a partir de expropiaciones con fines de utilidad pública, venta a particulares de parcelas debidamente regularizadas por el Registro Agrario Nacional (RAN) y regularización de predios que de manera ilegal han fraccionado parcelas. Esto último hasta la fecha es uno de los principales promotores de la proliferación de asentamientos humanos irregulares, tanto fuera como en el interior de los centros de población.

Infraestructura

Red de Agua Potable

El documento “Los Retos del Agua en Quintana Roo” elaborado por el Gobierno del Estado (2006) señala que en la entidad existe una disponibilidad de agua de 2,959 m³/hab/año. De este volumen, la población utiliza el 13% del agua, por lo que se cuenta con suficiente líquido por lo menos para los próximos 20 años.

El abasto del vital líquido para el centro de población de Cancún proviene de baterías de pozos localizadas al poniente de la ciudad, que por acueductos localizados al costado de la carretera Cancún – Mérida, la Avenida José López Portillo, el Boulevard Luis Donaldo Colosio y el Boulevard Kukulcán, conducen el agua hacia las diversas zonas de la ciudad. De acuerdo a datos de INEGI 2010, en Cancún existen 18,454 viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada y se ubican principalmente en las zonas norte, sur y poniente de la ciudad. Estas zonas donde se carece de líneas de abasto en general coinciden con asentamientos irregulares y AGUAKAN, la empresa concesionada para brindar el servicio de agua potable en todo el municipio, utilizan pipas para hacer llegar agua potable a dichos lugares.

El sistema para abastecer agua potable al centro de población consta de 31 tanques de agua, 3 tanques hiperbólicos y dos plantas centrales, estas plantas se ubican en el aeropuerto y otra en la zona centro. La capacidad de almacenaje estimada con este sistema de agua en el centro de población es de 56,715 litros. El servicio de agua es por tandeos y sólo en 23 supermanzanas el abasto se realiza las 24 horas; en las restantes la distribución oscila en 18, 13, 12, 11, 10, 9, 8.5, 8, 7, 6 y 4 horas de abasto. La falta de eficiencia en el servicio se debe principalmente a: la vida antigua de la red que genera fugas; la reducción del diámetro en las paredes de las tuberías debido a que las propiedades químicas del agua favorecen la acumulación de “sarro” (carbonatos de calcio); y que en la actualidad la infraestructura opera por encima de su diseño teórico.

➤ Red Sanitaria

El sistema de red sanitaria en el centro de población se conforma por 11 plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) casi todas en la zona centro y norte del área de estudio con un total de 8 unidades; de las cuales 6 fueron construidas en los años de 1993 a 2003. La Zona Hotelera cuenta con diversas unidades para completar este sistema de red sanitario. Esta cantidad de plantas de tratamiento de aguas residuales del municipio de Benito Juárez cuenta con el 50% de la

Región Caribe Norte, lo que representa el 73% del volumen de tratamiento de la región.

En la Zona Hotelera se tienen 10 zonas con cárcamos y estaciones de bombeo, para dirigir la materia hacia las plantas de tratamiento mencionadas con anterioridad. El resto del centro de población cuenta con 52 unidades. Los pozos de visita de colector se localizan en el área centro con un total de 24 unidades

Existen zonas de la parte norte, sur y poniente que no disponen de este servicio y se conectan a fosas sépticas o realizan su disposición al aire libre, principalmente en las zonas de asentamientos irregulares y Alfredo V. Bonfil,

➤ Red de Drenaje Pluvial

Los centros de población en el municipio de Benito Juárez no cuentan con un sistema planificado de drenaje pluvial y una parte importante del desalojo se realiza a partir de 3,500 pozos de absorción. Estos pozos se han perforado por la necesidad de desalojar las aguas pluviales que originan encharcamientos en las vialidades; sin embargo, no en todas las colonias y delegaciones funcionan de manera correcta. Lo anterior debido falta de mantenimiento o por azolves que tienen su principal origen en los residuos sólidos domiciliarios que indebidamente se disponen en la vía pública.

➤ Energía Eléctrica

La energía eléctrica en Quintana Roo se encuentra a cargo por la CFE, la cual genera, trasmite, distribuye y comercializa este servicio. Su infraestructura principal es con base en seis centrales generadoras; de las cuales dos se localizan en Benito Juárez en la ciudad de Cancún y tienen una capacidad de 102 Mw y 88 Mw.

Según datos de la CFE al año 2011, la infraestructura en la zona de los municipios Benito Juárez e Isla Mujeres, cuenta con 18 subestaciones de distribución, 12,515 km de línea eléctrica, 96 circuitos de media tensión, 10,117 transformadores de distribución, 3,283 transformadores particulares, 1 servicio en alta tensión (torre eólica, la cual dota de energía limpia al Hotel Moon Palace y al recinto ferial Lakam, con una producción de 800 kw por hora), 449 servicios en media tensión. Además cuenta con 5 centros de atención (urbano-rural), 1 centro de distribución (urbano-rural). Toda esta infraestructura abarca una superficie de 1,978.82 km².

➤ Alumbrado Público

Actualmente el municipio cuenta con más de 42 mil luminarias como parte del sistema de alumbrado público, con lo cual, se cubre casi un 90 % de la demanda general. Se han implementado programas permanentes de mejoramiento, suministro, colocación y mantenimiento preventivo y correctivo de luminarias por todo el municipio, sin embargo las zonas de rezago siguen siendo los asentamientos irregulares y algunas zonas suburbanas.

Vivienda

➤ Situación de la vivienda particular

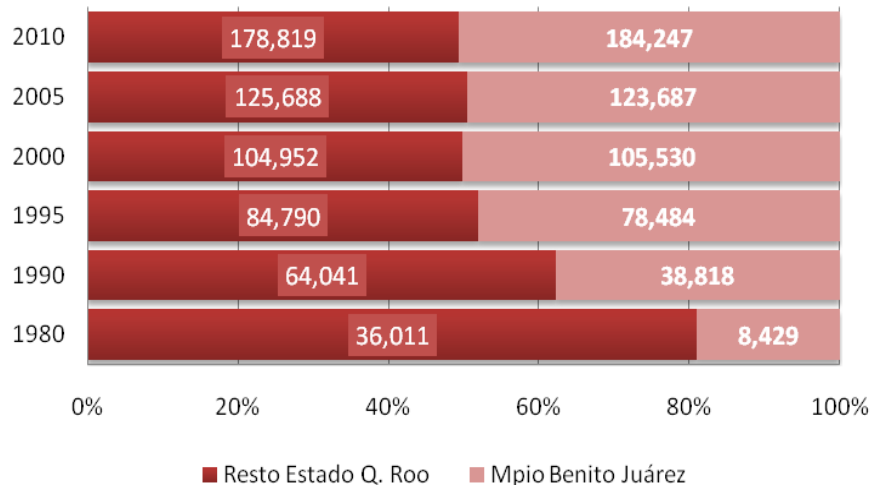
En el municipio de Benito Juárez al 2010 se tienen registradas 241,667 viviendas particulares, de las cuales 229,210 unidades se localizan en Cancún; 5,024 en Alfredo V. Bonfil; 4,648 en Puerto Morelos, 2,075 en Leona Vicario y el resto en el resto de las localidades.

Cuadro 2. Situación de la vivienda particular en el municipio de Benito Juárez .

LOCALIDAD	HABITADAS	DESHABITADAS	USO TEMPORAL	TOTAL
Benito Juárez	184,247	45,284	12,468	241,667
Cancún	175,640	42,303	11,267	229,210
Alfredo V. Bonfil	3,720	1,111	193	5,024
Puerto Morelos	2,636	1,378	634	4,648
Leona Vicario	1,555	326	194	2,075
Resto del municipio	696	166	180	710

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, Inegi (2010)

Figura 7.- Participación de la vivienda particular habitada del Municipio Benito Juárez y el Estado de Q. Roo, 1980-2010.



Fuente: Censo General de Población y Vivienda, Inegi (2010) y Conteos de población y Vivienda, SEPLADER/SEIGE

La vivienda particular deshabitada en Cancún y Bonfil en conjunto asciende a 43,414 unidades; en cuanto a viviendas particulares de uso temporal se registran 11,460 viviendas. La ocupación en el territorio de viviendas es una problemática a solucionar, puesto que es una consecuencia del mercado inmobiliario con la compra de segunda casa. Este número elevado de viviendas repercuten en la calidad de la ciudad, por su poco mantenimiento y su gran ocupación con infraestructura disponible pero sin poder ser aprovechada.

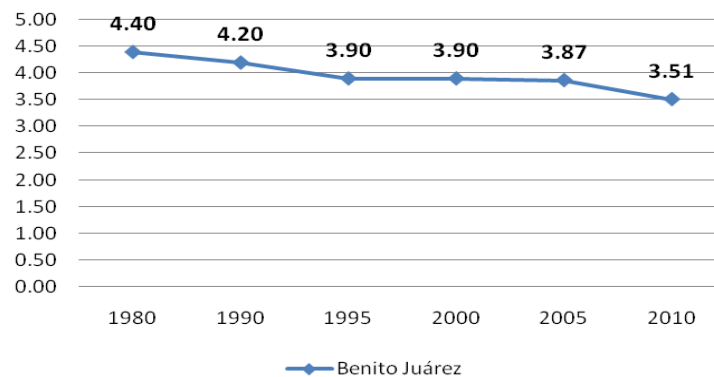
Otro dato importante, es la presencia fraccionamientos irregulares, ejecutados por desarrolladoras inmobiliarias. Se estiman más de 100 fraccionamientos irregulares, que no han sido entregados al H. Ayuntamiento. Esto origina que carezcan de servicios básicos como drenaje sanitario y agua potable principalmente, además de carecer del mantenimiento municipal.

El crecimiento y participación porcentual de la vivienda particular habitada en Benito Juárez siempre ha ocupado un lugar importante y observa un crecimiento acelerado, que pasó en el año de 1980 desde 8,429 unidades hasta 38,818 viviendas particulares habitadas en 1990 y 105,530 al año 2000, que es cuando supera al resto de las viviendas registradas en el Estado.

➤ Tipología de la vivienda

Las viviendas particulares habitadas tienen un porcentaje de 83% que corresponde a la casa independiente, 9% en departamento en edificio, 5% en la vivienda en vecindad y el resto en otro tipo de viviendas como; vivienda en cuarto de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil, refugio, vivienda colectiva y otros.

Figura 8.- Registro histórico del Factor de ocupación por Vivienda particular habitada en el municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo.



Fuente: Con base en el Censo General y Conteo de Población y Vivienda, al año 2010. Inegi

El registro de la ocupación por vivienda del municipio indica una clara tendencia al descenso, ya que el índice mayor se registró en el año de 1980 con 4.40 y se reduce a 3.51 ocupantes en viviendas particulares habitadas al 2010.

El promedio de ocupantes en el centro de población en viviendas particulares habitadas es de 3.51 para las localidades urbanas y el 3.79 en localidades rurales. En Alfredo V. Bonfil registra un índice de 3.78 y Cancún presenta un promedio de 3.50, siendo casi similar al índice municipal y al del centro de población.

Cuadro 3. Promedio de ocupantes/vivienda en las principales localidades del municipio de Benito Juárez.

LOCALIDAD	PROMEDIO OCUPANTES/VIVIENDA	
	2005	2010
Benito Juárez	3.87	3.51
Cancún	3.85	3.5
Alfredo V. Bonfil	N.D.	3.78
Puerto Morelos	4.06	3.37
Leona Vicario	4.47	4.10

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, Inegi (2010)

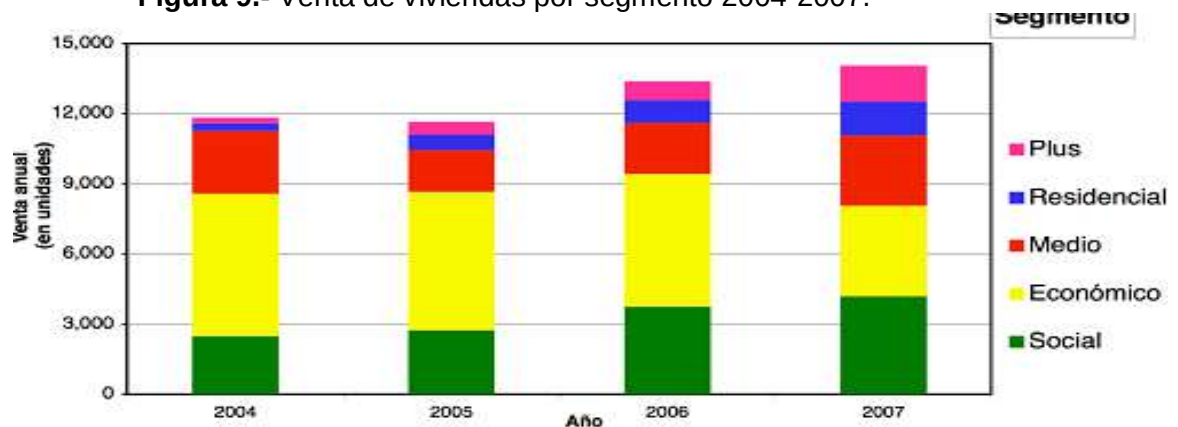
➤ Mercado Inmobiliario

La estructura de las familias según su nivel socioeconómico en Cancún demuestra una importante concentración de familias A/B y C+ las cuales representan el 22% de los hogares analizados. Otro grupo importante son las familias con ingresos medios (C y D+) los cuales representan el 49% de los hogares.

No obstante en el caso de las ciudades turísticas gran parte de la demanda está en la población que visita la zona, en el caso de Cancún, el perfil del visitante es un perfil de turista de 4 y 5 estrellas por lo que la naturaleza de las demandas de vivienda se encuentra en segmentos turísticos plus.

El crecimiento de la vivienda del segmento medio alto y residencial históricamente se ha ubicado en la parte central de la ciudad, por el desarrollo de lotes y macro lotes por parte de Fonatur.

Figura 9.- Venta de viviendas por segmento 2004-2007.



Fuente: Programa municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Benito Juárez, 2013

Dicha zona se ha consolidado con el principal equipamiento de alto nivel, ya que los principales centros comerciales, oficinas, colegios, hospitales y centros de entretenimiento, se ubican en la zona central.

El desarrollo de vivienda del segmento residencial plus se ubica en la Zona Hotelera de Cancún y en los nuevos desarrollos de Puerto Cancún. La vivienda social se ubica en las zonas de reciente urbanización por desarrolladoras inmobiliarias que han adquirido terrenos ejidales. (PMDUS BJ).

En el año 2007 el municipio de Benito Juárez concentraba 66% (7,642 unidades) de la oferta de vivienda en el estado, concentrándose en la vivienda social con costos desde \$210 mil hasta \$310 mil pesos (4,084 viviendas que equivales a 53%). El precio por metro cuadrado y superficie para el segmento residencial, contaba con un valor promedio de \$14,305/m² con una superficie de 176 m². En las viviendas de interés medio el valor es de \$6,413/m² y un área de 66 m². La vivienda económica es de \$3,899/m² con un área promedio de 43 m².

➤ Clasificación de la vivienda según su infraestructura

Respecto a calidad de la vivienda, el material en pisos es un indicador de las condiciones saludables para sus ocupantes. En el centro de población así como en el municipio, se cuenta con un 97% del total de viviendas particulares habitadas que cuentan con piso de cemento.

➤ Financiamiento Vivienda

Este tema es de suma importancia, ya que la mayor parte de la población no cuenta con un financiamiento para la adquisición de una vivienda, siendo una consecuencia más para el incremento de asentamientos irregulares.

Cuadro 4. Número de financiamientos para adquisición de vivienda en diversos organismos que operan en el estado de Quintana Roo (2011).

ORGANISMO	FINANCIAMIENTOS (No)
BANCA/SOFOLES	3,598
CONAVI	2,757
FONHAPO	523
FOVISSSTE	3,459
INFONAVIT	12,789
SHF	945
Otros	129
TOTAL	24,200

Fuente: CONAVI con información de las CONAVIS, Entidades Financieras, y otras entidades que otorgan financiamientos.

El organismo que otorga el mayor número de financiamientos para la vivienda en el estado de Quintana Roo es el INFONAVIT, el cual registra al año 2011 una cantidad de 12,789 créditos para la adquisición de la vivienda. El total de financiamientos en ese periodo es de 24,200. Posteriormente, en importancia de cantidades se encuentra el FOVISSSTE, BANCA/SOFOLES y CONAVI.

La meta anual que se ha planteado para el otorgamiento de financiamientos para la entidad federativa de Quintana Roo en los años de 2007 – 2010 sólo pudo ser alcanzada en el año 2008. Lo que refleja una falla en el planteamiento de este programa.

El gremio de las empresas desarrolladoras de vivienda se agrupan en la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) y cuenta con representación física en la ciudad de Cancún.

Las características de la vivienda actual no favorece la elaboración de mejoras posteriores a la ocupación. Esto porque los prototipos no consideran las condiciones ambientales del sitio y su estructura física no permite incrementar su tamaño de una manera correcta. Lo anterior está ligado al incremento del costo del suelo y la sobre-regulación para autorizar nuevos desarrollos inmobiliarios, por ser condicionantes ligadas que no permiten una mejor oferta en la vivienda.

La tendencia inmobiliaria hacia la segunda vivienda, hace que la ciudad no se desarrolle de una manera constante y que sea vulnerable por otros factores macroeconómicos.

Cuadro 5. Comparativa de metas anuales con financiamientos otorgados reales en Quintana Roo.

FINANCIAMIENTOS	2007	2008	2009	2010 (Enero – septiembre)
Otorgados	19,212	24,750	31,960	18,603
Meta Anual	27,096	21,981	34,471	23,997

Fuente: CONAVI con información de las CONAVIS, Entidades Financieras, OREVIS y otras entidades que otorgan financiamientos.

Movilidad Urbana

➤ Descripción y funcionamiento de las vialidades

La mayoría de las vialidades de la ciudad de Cancún se han desarrollado atendiendo la vertiginosa expansión de la ciudad y aprovechando en gran medida los derechos de vía de las líneas de energía eléctrica de alta tensión para el establecimiento de las avenidas principales, sin que se haya planeado su crecimiento ordenado. Es por esto que la ciudad carece de una correcta conectividad entre calles primarias, un transporte deficiente y nodos vehiculares en cruces de avenidas principales.

Un punto a destacar, es el crecimiento vehicular de 25% en los años 2003 a 2006, en contraposición con el aumento en las vialidades de la ciudad que solamente fue de 1% en ese mismo periodo. Según INEGI, en el año de 2005 se registraron 114,021 vehículos en el municipio de Benito Juárez, y al 2010 se incrementó casi al doble con un registro de 220,415 vehículos.

Cancún cuenta con más de 10 millones de metros cuadrados de vialidades, que se encuentran en diferentes estados de deterioro, a pesar de contar con un constante mantenimiento de bacheos y pavimentación, el servicio es insuficiente para mantenerlas en buen estado. Existen factores como el tráfico de transporte pesado y de carga, el clima y las precipitaciones pluviales que provocan el rápido incremento de desperfectos, disminuyendo la vida útil de los pavimentos tanto de las avenidas principales como calles secundarias de la ciudad.

Las carreteras que alimentan el tránsito vehicular del centro de población de Cancún son: la Carretera México 180 de cobro y la libre que van en dirección a la ciudad de Mérida; y la carretera que conecta al aeropuerto y entronca con la México 307 que va en dirección Playa del Carmen.

Las avenidas que tienen injerencia regional por ser la entrada y salida del municipio son al sur con el Boulevard Luis Donald Colosio, al oeste la avenida López Portillo y al norte con el Anillo Periférico, avenida Bonampak y José López Portillo. En dichas vías se ha construido un puente en la Avenida López Portillo con Bonampak y pasos a desnivel en la Avenida Tulum en confluencia con la Avenida Kabah; y el Boulevard Luis Donald Colosio a la altura de Alfredo V. Bonfil, que permiten agilizar el movimiento vehicular.

Entre las avenidas principales con gran afluencia vehicular se tienen a 20 de Noviembre, Coba, Carlos Castillo Peraza y la avenida Tulum, que es el eje de comunicación en la zona centro, y el Boulevard Kukulkan que conduce hacia la Zona Hotelera.

Las vialidades primarias existentes son insuficientes para la demanda actual que requiere el centro de población de Cancún al no permitir una adecuada conectividad con nuevas zonas urbanas en las colindancias Norte, Oriente y Poniente del polígono del centro de población. Además, existe una deficiente movilidad urbana en sentido Norte-Sur ya que sólo se cuenta con las avenidas Bonampak, Tulum, Kabah y Chac Mool. La actual traza urbana de la ciudad es discontinua en algunas vialidades primarias o existen reducciones en su capacidad por disminución de las secciones. La aparición de transporte de carga pesada sobre vialidades primarias, también interfiere con la movilidad actual de la ciudad.

Las vialidades secundarias de relevancia son la avenida Nichupté y la avenida Yaxchilán. Así como diversos circuitos de la zona centro. En cuanto a las calles terciarias, en la zona centro predominan calles cerradas y hacia el exterior en su mayoría se establece un trazo reticular.

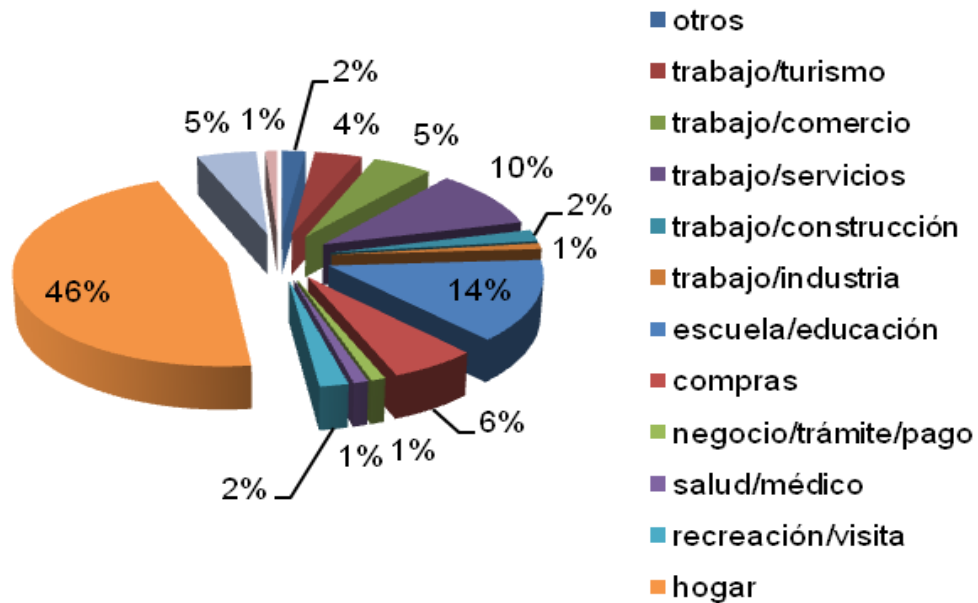
➤ Motivos de viaje y Estudio de Origen y Destino

El entender la movilidad urbana del centro de población demanda conocer los motivos que originan el viaje de los habitantes dentro de la zona urbana; resultando que el concepto con fines del hogar es el mayor con 46%, en segundo lugar es el traslado escolar con 14% y cuestiones de trabajo 10%.

El medio de movilización más utilizado en la zona urbana es el Transporte Público registrando 34% en el año 2006. En segunda instancia es el uso del automóvil con 24% y 19% se traslada en Taxi. El 8% de la población se traslada a pie y el 3% en bicicleta. Las principales bases de transporte terrestre foráneo se localizan en la zona centro sobre la avenida Tulum.

Otro punto a considerar en la movilidad urbana es el origen y el destino de los habitantes dentro de la zona urbana; observándose que existe una gran concentración de viajes en la zona centro. Se presenta con el mayor número de viajes la zona norte donde se establecen un gran número de comercios al por menor. Posteriormente el movimiento de los habitantes que se tienen que trasladar al municipio de Isla Mujeres, el movimiento regional a la carretera Mérida y la fuente de trabajo que genera la Zona Hotelera. Otro dato a resaltar es el flujo importante de personas que cruza la ciudad dirección noreste-centro indicada con color violeta.

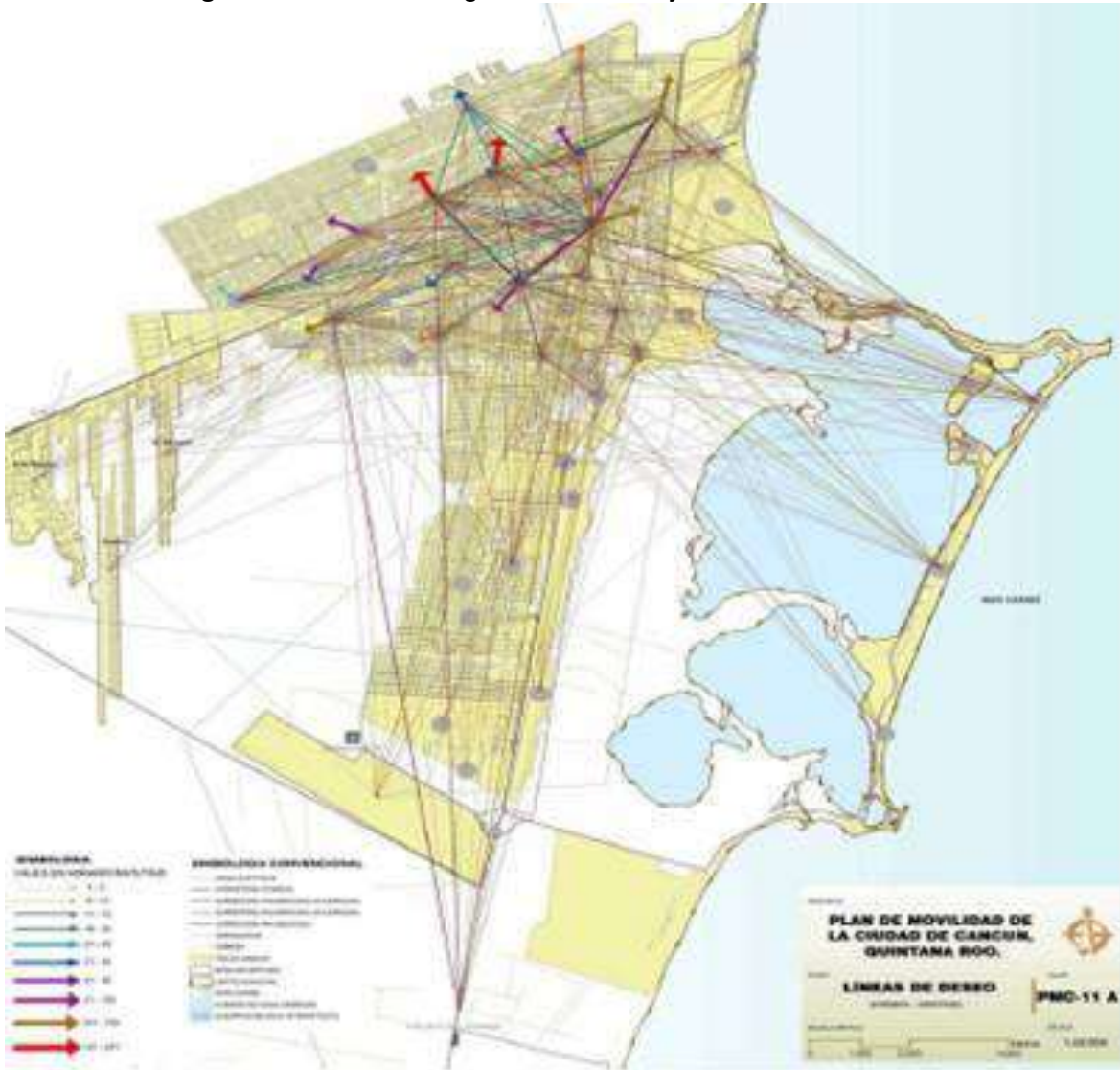
Figura 10.- Motivos de viaje de habitantes del centro de población de Cancún.



Fuente.-Elaboración propia.

Otro aspecto importante, son los nodos vehiculares que se presentan en diferentes puntos de la ciudad. El mayor aforo vehicular en hora pico, está en el cruce de la Avenida Colosio y la Avenida Kabah con un total de 10,453 recorridos, de los cuales 9,458 fueron por automóvil. Este flujo de autos fue el de mayor volumen que se registró en la ciudad en el año 2006.

Figura 11.- Estudio Origen-Destino, Viajes en horario matutino.



Fuente.-IMPLAN, 2006: Estudio de Aforos para el Plan de Movilidad de Cancún (mecanoscrito).

➤ Transporte público y Aforo vehicular

El transporte público urbano en la zona urbana al año 2006 presentó la siguiente participación de empresas en volumen de personas transportadas. Turicun con 10 rutas brinda servicio a casi 72 mil usuarios diariamente; la empresa Autocar con 9 rutas dirigidas a 66 mil personas; la empresa Maya Caribe atiende 8 rutas

transportando a 35 mil personas aproximadamente; y la empresa Bonfil con 6 rutas destinadas a brindar servicio a 25 mil personas. Lo anterior arroja un total de 33 rutas para casi el transporte de 200 mil personas al día.

El transporte público presenta una sobreoferta en la ciudad, se visualizan autobuses semivacíos en las diferentes rutas. El recorrido de las rutas es diverso a la necesidad de origen y destino de los ciudadanos. Lo cual provoca viajes más largos con diferentes trasbordos lo que promueve la utilización de otro tipo de transporte como el taxi, por cuestiones de costo y tiempo.

Cuadro 6. Volumen vehicular en hora pico.

CRUCE VEHICULAR	AUTOS	MOTO/ BICICLETAS	TRANSPORTE PÚBLICO	VEHÍCULOS PESADOS	TOTAL
Colosio – Kabah	9,458	145	635	215	10,453
Kabah – Quintana Roo	8,625	300	301	140	9,366
Kukulcán – Bonampak	7,803	281	281	191	8,922
Cobá – Tulum	6,207	230	230	63	7,177
Tulum – Uxmal	4,718	137	137	20	6,053
López Portillo- Kabah	3,510	272	272	670	4,829
López Portillo- Quintana Roo	3,344	142	142	153	3,839
López Portillo- Bonampak	2,802	100	100	168	3,230
López Portillo- Tulum	2,162	89	89	167	2,968

Fuente: IMPLAN, 2006: Estudio de Aforos para el Plan de Movilidad de Cancún (mecanoscrito).

El cruce vehicular que registró el mayor volumen en 9 horas fue el de la avenida Kabah y la avenida Andrés Quintana Roo con un total de 74,689 recorridos. El cruce con mayores recorridos en transporte público fue el de la avenida Tulum y Uxmal. El cruce de la avenida Kabah y Andrés Quintana Roo presenta el mayor número de recorridos en moto y bicicleta.

Cuadro 7. Volumen de tráfico en confluencia de avenidas importantes de Cancún (9 horas).

CRUCE VEHICULAR	AUTOS	MOTO/ BICICLETAS	TRANSPORTE PÚBLICO	VEHÍCULOS PESADOS	TOTAL
Colosio – Kabah	62,254	904	3,589	1,513	68,260
Kabah – Quintana Roo	68,815	2,325	2,523	1,026	74,689
Kukulcán – Bonampak	58,676	1,829	4,474	1,325	66,304
Cobá – Tulum	45,530	1,528	5,818	501	53,377
Tulum – Uxmal	35,785	1,012	8,925	242	45,964
López Portillo- Kabah	31,089	1,699	3,013	3,943	39,744
López Portillo- Quintana Roo	26,491	1,388	1,579	1,280	30,738
López Portillo- Bonampak	22,191	769	1,130	637	24,727
López Portillo- Tulum	16,797	538	4,528	1,354	23,217
TOTAL	367,628	11,992	35,579	11,821	427,020

Fuente.-IMPLAN, 2006: Estudio de Aforos para el Plan de Movilidad de Cancún (mecanoscrito).

Los nodos vehiculares identificados en el centro de población se presentan en las avenidas Kabah, Tulum, Coba, José López Portillo, Nichupté y en la Zona Hotelera.

En el PDU 2005 se menciona la falta de espacios de estacionamiento tanto en el centro, como en la Zona Hotelera. Se hace hincapié al conflicto que ocasiona el cambio de uso de suelo habitacional a comercial, generando un mayor flujo vehicular y sin el necesario número de lugares de estacionamiento para su correcto funcionamiento. Esta problemática se ha incrementado y el déficit de estacionamientos en la ciudad se estima de más de 15,000 cajones, con una tendencia a aumentar por el incremento constante del uso de transporte privado (automóvil). En la zona centro, las Supermanzanas; 22, 5, 3, 2ª, 28, 23, 24 y 25 presentan problemas viales por este déficit de estacionamientos, problemática aunada a locales comerciales sin cajones de estacionamientos propios y la utilización de las vías públicas para estacionar el vehículo privado.

➤ Cruces peatonales y Ciclovías

En algunas avenidas se cuenta con pasos preferentes para el peatón y los más numerosos se ubican en la Tulum, Boulevard Kukulcan, Avenida Yaxchilán y la Avenida José López Portillo.

La zona centro en sus supermanzanas 02 y 05 cuenta con diversos andadores peatonales, en donde se pueden encontrar diferentes locales comerciales, servicios administrativos, restaurantes, entre otros. Se tiene una vinculación con la supermanzana 22, en donde se localiza el Parque de las Palapas que es uno de los principales sitios donde se realizan actividades de recreación y ocio para la población. Un número significativo de los andadores de estas supermanzanas no cuentan con un mantenimiento adecuado y se observa acumulación de basura, grafiteo de muros/bardas o ruptura de pavimentos por crecimiento de raíces de árboles.

Existen un par de ciclovías en la actualidad, la más importante es la de la Zona Hotelera, la cual no es continua. Esta vía se observa en buenas condiciones físicas, pero su funcionalidad se ve reducida por su interrupción en ciertas áreas y por la falta de conectividad con otras rutas ciclistas. Otra ciclovía se ubica sobre la avenida Kabah, entre la avenida del Bosque y la avenida Nichupté. Estos dos ciclovías tienen un uso importante, por lo que es necesario ampliar este tipo de vías y realizar su enlace para conformar una auténtica red de comunicación.

Un aspecto carente en la ciudad es la falta de atención hacia las necesidades de la población con alguna discapacidad, ya que la falta de señalética y rampas les dificulta transitar por las calles o abordar servicios de transporte público.

La ciudad presenta un creciente problemas de tránsito por el creciente uso de motocicletas derivado del elevado costo del uso del transporte público y adquisición de un vehículo particular. Esto que debe ser regulado en el Reglamento de Tránsito municipal, debe estar aparejado con señalamiento de carriles exclusivos en las principales avenidas, para seguridad de los propios conductores.

Equipamiento

➤ Educación

El municipio de Benito Juárez concentra la mayor parte de la oferta escolar del estado y a pesar del número de instalaciones existentes, su continuo crecimiento poblacional genera insuficiencia de capacidad de atención en ciertos grupos de edad.

Con base en información de la Secretaría de Educación del estado de Quintana Roo, el equipamiento educativo registrado en el municipio al año 2011 ascendió a 722 escuelas con 6,676 aulas disponibles de las cuales sólo se encontraron en

uso 6,047. Los alumnos registrados fueron 169,165 una plantilla docente de 9,205 profesores. El grado promedio de escolaridad de la población de 15 y más años es de 9.6 en el municipio, superando el 9.1 del estado de Quintana Roo.

En el nivel Preescolar se estima un déficit de 24%; siendo importante destacar la carencia de guarderías escolares que apoyen a las madres y permitan que tengan o desarrollen mejor una actividad productiva o de servicios.

Los niveles educativos de primaria y secundaria, en apariencia se encuentran correctamente atendidos, sin embargo, persiste el problema de falta de cobertura escolar debido a que en ocasiones no existen escuelas en la cercanía de colonias de reciente creación o de escuelas que carecen de docentes.

Existe una alta presencia de la participación en educación por particulares, principalmente en el nivel superior educación media y superior. Esto responde al déficit que hay en estos niveles de educación, estimándose para el nivel educativo medio de 25% y para el nivel superior del orden de 85%. En la educación superior existe un alto grado de deserción, escasa vinculación entre las instituciones de educación superior y el sector productivo y poca diversificación de la oferta de carreras; ya que se concentran principalmente, en el área de ciencias jurídicas, económicas administrativas, sin suficiente oferta en las áreas de físico – matemáticas y de ciencias biológicas y de la salud.

A su vez, existe un claro rezago en la investigación científica y tecnológica, a pesar de que en el Municipio existen centros de investigación de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), el Instituto Politécnico Nacional (IPN), Colegio de la Frontera Sur, Instituto Nacional de la Pesca (INP), Comisión Nacional del Agua (CNA) y centros de investigación propios de algunas universidades.

Cuadro 8. Equipamiento Educativo de nivel básico, medio y superior del centro de población de la ciudad de Cancún.

NIVEL/ MODALIDAD	ALUMNOS			AULAS		ESCUELAS/TURNO					POBLACIÓN		
	H	M	TOTAL	EXIS- TENTES	EN USO	1	2	4	5	TOTAL	Inegi	GRUPO DE EDAD	% ATENDIDO
ESPECIAL	1,134	592	1,726	43	43	10	5	1	0	16			
CAM	297	184	481	43	43	3	2	1	0	6			
USAER	837	408	1,245	0	0	7	3	0	0	10			
INICIAL	443	432	875	27	22	8	0	4	0	12	0-2	37,226	2.4
Inicial	199	171	370	27	22	8	0	1	0	9			
No escolarizado	244	261	505	0	0	0	0	3	0	3			
PREESCOLAR	10,704	10,521	21,225	1,025	874	200	17	0	0	217	3-5	37,857	56.1
General	8,004	7,931	16,826	607	556	92	17	0	0	109			
CENDI	170	153	323	24	23	8	0	0	0	8			
CONAFE	16	23	39	8	8	8	0	0	0	8			
Particular	2,514	2,414	4,928	386	287	92	0	0	0	92			
PRIMARIA	39,914	38,675	78,589	2,948	2,587	189	82	0	2	273	6-11	70,049	112
General	33,735	32,722	66,457	2,254	2,019	100	82	0	2	184			
CONAFE	57	36	93	7	7	7	0	0	0	7			

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

NIVEL/ MODALIDAD	ALUMNOS			AULAS		ESCUELAS/TURNO					POBLACIÓN		
	H	M	TOTAL	EXIS- TENTES	EN USO	1	2	4	5	TOTAL	Inegi	GRUPO DE EDAD	% ATENDIDO
Particular	6,122	5,917	12,039	687	561	82	0	0	0	82		33,400	99
SECUNDARIA	16,794	16,320	33,114	1,057	1,049	72	25	0	0	99	12-14		
General	6,721	6,656	13,377	386	382	13	12	0	0	25			
Técnica	7,092	6,716	13,808	407	407	12	12	2	0	26			
Telesecundaria	404	426	830	38	37	4	0	0	0	4			
CONAFE	25	24	49	4	4	4	0	0	0	4			
Particular	2,552	2,498	5,050	222	219	39	1	0	0	40		35,701	46.6
MEDIA	10,206	10,196	20,402	723	618	45	15	0	0	60	15-17		
CBTIS	1,585	1,566	3,151	69	69	2	1			3			
Bachilleres	2,189	2,512	4,701	115	115	114	3	4		7			
EMSAD	84	69	153	6	6	0	1	0	0	1			
CECYTE	3,453	3,156	6,609	159	159	5	5	0	0	10			
Particular	2,895	2,893	5,788	374	270	35	4	0	0	39		35,701	14.1
PROFESIONAL MEDIO	2,520	2,529	5,049	114	114	4	4	0	0	8	15-17		
CONALEP	2,413	2,470	4,883	106	106	3	3	0	0	6			
Particular	107	59	166	8	8	1	1	0	0	2			
SUPERIOR			11,936	739	739	37	0	0	0	37	18-24		
Instituto Tecnológico			3,998	124	124	4	0	0	0	4		89,781	13.3
universidades Estatales			2,274	84	84	3	0	0	0	3			
Universidad Pedagógica Nacional			14	2	2	2	0	0	0	2			
Particular			5,650	529	529	28	0	0	0	28			
TOTAL			169,165	6,676	6,047	676	147	11	2	722		339,715	49.8%

Fuente.- Secretaria de Educación del estado de Quintana Roo, 2011.

➤ **Cultura**

De las 7 bibliotecas existentes del municipio de Benito Juárez, 5 de ellas se localizan en el centro de población de Cancún. Referente a los museos, se tiene el Museo Arqueológico de Cancún localizado en la Zona Hotelera denominada San Miguelito donde se exhiben diversas piezas de la cultura Maya y un pequeño museo local ubicado en el interior del Parque Kabah.

Existen espacios abiertos como el Jardín del Arte, también llamado “Parque del Pintor” en la Zona Hotelera o el Museo Subacuático de Arte (MUSA) que se ubica en el ANP Parque Marino Parque Marino Costa Occidental Isla Mujeres, Punta Cancún, Punta Nizuc, dependiente de la CONANP de la SEMARNAT, que alberga esculturas hechas de concreto que paulatinamente se espera sean colonizadas por corales y recuperar este tipo de hábitat para disfrute de los turistas; liberando así la presión de visita a los arrecifes del sitio que se encuentran muy afectados por perturbaciones naturales y de origen humano.

Cuadro 9. Equipamiento cultural relevante de la ciudad de Cancún

NOMBRE	DIRECCIÓN
Biblioteca Dr. Enrique Barocio Barrios	Supermanzana 1, Manzana 1, Calle He Zaba
Biblioteca de la Casa de La Cultura	Supermanzana21, Manzana 5
Biblioteca Lic. Rosendo Leal Sánchez	Reg. 95, Mz 43, C. 21 Pte
Biblioteca Lic. Erick Paolo Martínez	Reg. 96, Mz 120, Calle 49 Pte.
Biblioteca 17 de febrero	Supermanzana308, Manzana 34, Calle Leona Vicario
Casa de la Cultura del municipio de Benito Juárez	Supermanzana 23, Manzana 22
Museo del INAH	Zona Arqueológica San Miguelito, Zona Hotelera
Museo Casa Maya	Interior del Parque Kabah
Casa de la Cultura del Gobierno del Estado	Supermanzana, Manzana 5
Planetario del Gobierno del Estado	Supermanzana, Manzana 5

Fuente.- Bibliotecas - Secretaria de Cultura estado de Quintana Roo, 2010, Museo y Casa de la Cultura - Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2000, Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Se cuenta con una Casa de la Cultura a cargo del Gobierno del Estado y otra a cargo del Gobierno municipal; asimismo, se cuenta con los teatros “8 de Octubre” y el “Teatro de Cancún”, este último, de mayor dimensión con 1,712 butacas disponibles y de propiedad particular.

➤ Salud

Los servicios de salud se concentran en la zona centro de Cancún, con una total carencia en las zonas de asentamientos irregulares. En el centro de población se registran 36 unidades destinadas a brindar servicios de salud. La Secretaría de Salud del estado de Quintana Roo (SESA) cuenta con 25 unidades, de los cuales 16 son centros de salud urbanos. El IMSS registra 10 unidades, que de ellas 5 son clasificadas como de Unidad Médico Familiar. Por último el ISSSTE cuenta con una Clínica Hospital (Hospital Ginecopediatría N7).

Cuadro 10. Equipamiento de Salud del centro de población de Cancún en referencia al del municipio de Benito Juárez y el estado de Quintana Roo.

ESTABLECIMIENTO DE SALUD	QUINTANA ROO	BENITO JUÁREZ	CANCÚN
Instalaciones IMSS	19	10	10
• Hospital	4	2	2
• Hospital 3N	1	1	1
• Hospital General de Zona/Regional	5	2	2
• Unidad Médico Familiar	9	5	5
Instalaciones ISSTE	4	1	1
• Clínica Hospital	2	1	1
• Clínica de Especialidades de Detección y	1		

ESTABLECIMIENTO DE SALUD	QUINTANA ROO	BENITO JUÁREZ	CANCÚN
Diagnóstico Automatizado			
• Clínica de Medicina Familiar	1		
Instalaciones Secretaría de Salud del estado de Quintana Roo		28	25
• Hospital General		1	1
• Centro Salud Urbano		16	16
• Centro Salud Rural		4	1
• Unidades de Especialidades Médicas UNEME		6	6
• Unidad Móvil SESA		1	1
Instalaciones Cruz Roja Mexicana		2	2
• Centro de Urgencias		1	1
• Puesto de Socorro		1	1
TOTAL		41	38

Fuente.- Con base en información del IMSS (2012), ISSSTE (2011) y Secretaría Estatal de Salud (2011).

Es importante señalar que existe un alto grado de personas no derechohabientes que en el año 2010 se estimó que un 32% de la población total de Benito Juárez. Con el equipamiento actual se puede apreciar la existencia de un alto porcentaje de la población que carece de servicios de la salud por baja cobertura y calidad de los sistemas actuales.

➤ Asistencia Social

El total de equipamiento de asistencia social es de 112 unidades y la mayoría de estos establecimientos corresponden a la Sedesol-DIF que registra 70 unidades cuyos esfuerzos son dirigidos a infantes, brindando también apoyo a madres y padres que cuidan por sí solos a su familia. Las instalaciones del DIF en el centro de población suman 21 unidades, siendo 14 de ellas centros comunitarios, así como una sola para atender a personas de la tercera edad y otra para atender a farmacodependientes. Además el municipio en Cancún cuenta con un velatorio público y una instalación donde se resguardan perros que son capturados en la vía pública.

Cabe destacar, la presencia del Centro de Rehabilitación Infantil de Quintana Roo ubicado en el Boulevard Colosio, inaugurado en 2007. Este centro, atiende a mil niños anualmente. La cárcel de Cancún la cual fue diseñada para 300 internos, se encuentra totalmente rebasada. Su ubicación tampoco es la óptima, puesto que se ve envuelta dentro de la zona urbana; por lo que en el Programa municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Benito Juárez (PMDUS BJ) y en la Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL BJ), se ha previsto su reubicación en las proximidades de Leona Vicario.

Cuadro 11. Equipamiento de Asistencia Social del centro de población de Cancún en referencia al del municipio de Benito Juárez y el estado de Quintana Roo.

ESTABLECIMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL	QUINTANA ROO	BENITO JUAREZ	CANCUN
Instalaciones IMSS	24	18	18
• Centro de Seguridad Social	1		
• Centro de Capacitación	1	1	1
• Guarderías	22	17	17
Instalaciones ISSSTE	4	1	1
• Estancias Infantiles subrogada	3	1	1
• Estancia de Bienestar y Desarrollo Infantil	1		
Instalaciones DIF Benito Juárez		23	21
• Instalaciones DIF		2	2
• Casa Hogar para Ancianos		1	1
• Centro de Capacitación		4	3
• Centro de Desarrollo Comunitario		15	14
• Centros de Rehabilitación Integrales municipales		1	1
Sedesol-DIF	139	71	70
• Estancias Infantiles para apoyar a Madres Trabajadoras y Padres Solos	139	71	70
Instalaciones OPABIEM		2	2
• Velatorio		1	1
• Perrera		1	1
TOTAL		115	112

Fuente.- Con base en información del IMSS 2012, ISSSTE 2011, Sedesol 2012.

➤ Comercio y Abasto

Dentro del centro de población existen 2 rastros, 2 centrales de abasto y 21 mercados de los cuales operan 15 unidades, 3 unidades en forma parcial y los 3 restantes se encuentran abandonadas. Asimismo, existen diversos tianguis que se ubican temporalmente en vialidades que de manera itinerante atienden a parte de la población y Alfredo V. Bonfil solamente cuenta con una tienda Diconsa.

En el comercio privado, destaca la presencia de centros comerciales de gran escala. Estos han tenido una aceptación notable por parte de los habitantes y por lo tanto se ha incrementado su oferta en los últimos años. La mezcla de usos en ellos es cada vez más frecuente, logrando satisfacer actividades de comercio, abasto y recreación, entre otras. Los principales centros comerciales son Plaza Las Américas, Plaza Outlet y Paseo Cancún. La Zona Hotelera también cuenta con infraestructura relevante de centros comerciales como la llamada Plaza Kukulcán y La Isla.

Cuadro 12. Equipamiento de Comercio y Abasto de la ciudad de Cancún.

PROPIEDAD	ELEMENTO	NOMBRE	CONDICIÓN
Pública	Mercado	Mercado 23 (Javier Rojo Gómez)	En operación
Privado	Art. 115 Constitucional	Mercado 28	En operación
Pública	Mercado	Mercado Parián Viejo	En operación
Privada	Mercado	Mercado	En operación
Pública	Mercado	Mercado Chetumalito	Operación parcial
Pública	Mercado	Mercado Independencia	En operación
Pública	Mercado	Mercado Progreso	En operación
Pública	Mercado municipal	Mercadito de Puerto Juárez	Abandonado, funciona 1 local
Privada	Abaplaza	Mercado Popular	En operación
Privada	Abaplaza	Mercado Región 92	En operación
Pública	Centros Comerciales	Centros Comerciales ISSTE	En operación
Pública	Mercado	Mercado Felipe Carrillo Puerto	En operación
Pública	Mercado	Mercado Solidaridad	Abandonado
Privado	Tianguis	Tianguis de la 95	En operación
Pública	Mercado de la Croc	Mercado de la CROC	Operación parcial
Pública	Mercado	Mercado de la Unidad	Operación parcial
Pública	Mercado	Mercado	En operación
Privada	Mi Plaza	Mercado Popular	En operación
Privada	Mercado	Mercado	En operación
Privada	Mercado	Mercado	En operación
Pública	Mercado	Mercado México	En operación
Pública	Rastro	Rastro municipal	En operación
Privada	Central de Abasto		En operación
Privada	Central de Abasto		En operación
Pública	Tienda Diconsa No 10		En operación
Pública	Tienda Diconsa No 170		En operación
Pública	Tienda Diconsa No 185		En operación
Pública	Tienda Diconsa No 219		En operación
Pública	Tienda Diconsa No 154 en Alfredo V. Bonfil		En operación
Pública	Almacén Diconsa		En operación

Fuente: Patrimonio municipal (Octubre 2009).

El crecimiento desmedido de la ciudad de Cancún, tiene como consecuencia que la ubicación de ciertos equipamientos no sean los idóneos para sus habitantes. El ejemplo más evidente es el Rastro municipal, el cual se ubica en la zona poniente y está rodeado de numerosos desarrollos habitacionales. Por tal razón, en el PMDUS BJ se contempla su reubicación en las proximidades de Leona Vicario.

➤ Recreación

El centro de población concentra las instalaciones recreativas que se localizan asociadas a áreas verdes de la ciudad, que actualmente cuenta con 107 ha que

significa un promedio de 2.4 m²/habitante. Según cifras de la OMS (Organización Mundial de la Salud) lo óptimo debe ser 9m²/habitante, cifra propuesta como criterio para desarrollos urbanos integrales sustentables de la Sociedad Hipotecaria Federal (IMPLAN, 2010). Dentro de la zona urbana de Cancún se cuentan con dos grandes áreas verdes destinadas y protegidas como parques urbanos: Parque Urbano Kabah y el denominado Ombligo Verde.

La Zona Hotelera y el centro de la ciudad cuentan con diversos sitios de recreación destinados principalmente a atender a los turistas y existen playas públicas que recientemente empiezan a ser equipadas para brindar una mejor atención a los visitantes. Es de destacar que Alfredo V. Bonfil, cuenta con un bajo grado de equipamiento en espacios destinados a la recreación.

➤ Deporte

El siguiente cuadro, enlista el equipamiento correspondiente a los espacios deportivos públicos del centro de población de Cancún.

Cuadro 13. Equipamiento Público para la realización de actividades deportivas en el centro de población de Cancún.

TIPO	USO PREDOMINANTE				ESPACIOS DEPORTIVOS
	PARQUE	AREA DEPORTIVA	SECCION VIAL	NO DEFINIDO	
Campo de Futbol		2			2
Cancha Futbol Rápido		1			1
Cancha Futbol Llanero	9	17		1	27
2 Canchas Futbol Llanero y Basquetbol	1	2			3
2 Canchas Futbol y Basquetbol	1	0			1
Cancha de Usos Múltiples	67	1		4	72
Cancha de Basquetbol	2	8			10
Cancha de Tenis				1	1
Campo de Beisbol		2			2
Alberca Deportiva		1			1
Ciclovía			2		2
Gimnasio al Aire Libre			1		1
Gimnasio Deportivo		1	0		1
Estadio		1	0		1
Poliforum		1	0		1

TIPO	USO PREDOMINANTE				ESPACIOS DEPORTIVOS
	PARQUE	AREA DEPORTIVA	SECCION VIAL	NO DEFINIDO	
Ciudad Deportiva		1	0		1
Centro Deportivo	1	14	0		15
TOTAL	81	52	3	6	142

Fuente: Elaboración propia con base en información recabada en campo.

El centro de población de Cancún, cuenta con diversas instalaciones destinadas al deporte. El contar con la cercanía del mar y sus arrecifes, da la posibilidad de la práctica de actividades subacuáticas como el buceo y el esnorkel. En la Zona Hotelera existe la oferta de poder practicar golf, haciéndolo un deporte atractivo en la zona. El equipamiento de relevancia en el área urbana es el estadio de beisbol “Beto Ávila”, el estadio de futbol “Andrés Quintana Roo”, la Plaza de Toros, la Unidad Deportiva José María Morelos de Cancún, la Unidad Deportiva Cancún 86, la unidad deportiva de la región 221 y el “Complejo Deportivo Chichen Itzá”, que alberga una alberca olímpica.

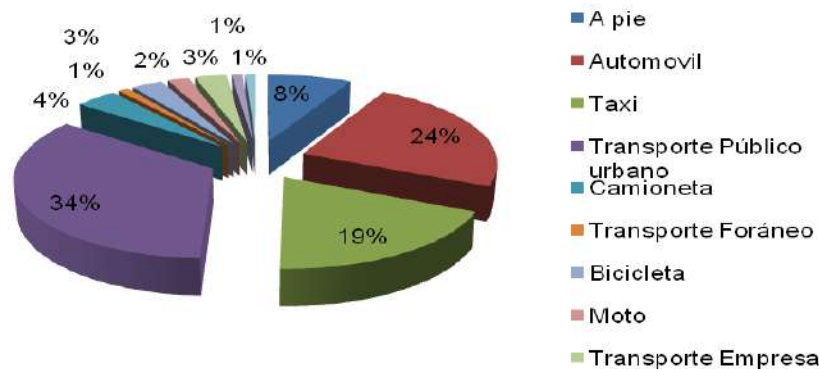
➤ **Servicios de Administración Pública**

El centro de población cuenta con 54 áreas destinadas para el servicio público que proporcionan oficinas de carácter municipal como estatal. Los fines son varios como; de seguridad, ecología, turismo, vivienda, entre otros. La localidad urbana de Cancún cuenta con la mayoría de los servicios de administración pública, concentrados principalmente en la zona centro. Cabe destacar que algunas de estas oficinas públicas, no cuentan con el espacio y las instalaciones adecuadas para realizar sus actividades. Otra zona con servicios de esta índole se encuentran sobre las avenidas Andrés Quintana Roo y en las cercanía de la avenida López Portillo.

➤ **Comunicación y Transporte**

En relación a la comunicación dentro de la ciudad, se tienen destinados 7 puntos que concentran la infraestructura útil para este servicio como torres y antenas, así como ubicación de diversas oficinas postales y de telégrafos. En cuanto al transporte marítimo, se identifican 3 puertos únicamente de pasajeros. Puerto Juárez, Playa Tortuga y por último Playa Caracol en Punta Cancún.

Figura 12.- Modo de transporte utilizado.



Fuente: Elaboración propia.

La central de camiones ADO se ubica en el área centro y ocupa una superficie de 0.51 ha. El modo de transporte más utilizado en la ciudad de Cancún es el transporte público urbano donde en el año 2006 se presentó un 34% de la población que se trasladaba por este medio. En segundo lugar con un 24%, los habitantes se trasladan en automóvil y en tercer lugar un 19% en Taxi. Las zonas irregulares son los puntos más difíciles de comunicación, generando zonas excluyentes en la superficie urbana.

➤ Manejo y disposición de residuos sólidos

Los residuos sólidos en la zona norte de Quintana Roo se han convertido en un elemento de riesgo al ambiente y a la salud humana, debido a un inadecuado manejo en la planeación y en su operación, vinculado a la falta de recursos y obsolescencia de los procesos y procedimientos.

Para la disposición final de los residuos sólidos generados en el centro de población e Isla Mujeres, se tiene un Relleno Sanitario localizado a 3.5 km de Rancho Viejo al norte de la ciudad en la parcela 1,113 del ejido de Isla Mujeres, este recibe alrededor del 85% de los residuos del municipio. Ante el inminente cierre de dicho, los Municipios de Isla Mujeres y Benito Juárez han acordado utilizar una superficie localizada en terrenos de Isla Mujeres.

En 2004, la ciudad de Cancún tenía un promedio de 1.13 kg de residuos sólidos por habitante/ día y el índice de hacinamiento era de 4.5 personas por vivienda. A 2006 en los municipios de Benito Juárez, Isla Mujeres y Solidaridad se estimó que generaban diariamente 1,147 toneladas. El municipio de Benito Juárez en el 2006 registró una generación de residuos domiciliario de 408 Ton/día y residuos de

otras fuentes como hoteles y restaurantes se refieren a 491 Ton/día. El resultado es de 900 Ton/día. La recolección de residuos se realiza diariamente en la zona turística, industrial, centro, comercial y residencial, mientras en las zonas rurales se realiza dos veces por semana (Colegio de Biólogos de Quintana Roo, A.C., 2006).

En el año 2010 la forma de desechar la basura por el municipio de Benito Juárez en las viviendas particulares habitadas, fue la siguiente; 83.91% recolección domiciliaria, 6.63% por contenedor o basurero público, 6.86% quema, 0.22 % de otra forma y un 2.38% no especificado. (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2010)

La inversión económica en el manejo de residuos sólidos puede generar riqueza, salud y bienestar. Se estima que 54.2% de los residuos sólidos municipales del estado de Quintana Roo son residuos orgánicos que se pueden reutilizar, pudiendo generar nuevas fuentes de ingreso para los gobiernos o particulares. En el manejo no se realiza ningún manejo de residuo alternativo (Colegio de Biólogos de Quintana Roo, A.C., 2006).

Antecedentes para la prevención y fomento del reciclaje de los RSU generados en la ZH de Cancún.

La reglamentación municipal en materia de residuos (Reglamento Municipal para la Gestión Integral de los Residuos Sólidos del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo), obliga a los generadores comerciales, a llevar a cabo la instalación y/o la separación de sus residuos en dos fracciones, siendo estas orgánica e inorgánica. Por lo que la segregación de residuos en la ZH, es una práctica muy bien establecida y vigilada en la actualidad, donde se pueden observar porcentajes de contaminación en las dos fracciones de menos del 5%.

A partir del 2013 se llevó a cabo la modificación al cobro del derecho por la recolección de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), adoptando la modalidad de cobro por kilogramo generado. A partir del mismo año se trabaja con la implementación del Instrumento denominado Plan de Manejo de Residuos Municipal, que permite a los contribuyentes, reconocer las oportunidades para la disminución y valorización de residuos y por lo tanto del pago por el derecho de recolección de residuos al ayuntamiento.

Con el marco legal y las prácticas mencionadas se está trabajando en conjunto con el sector hotelero para la capacitación y determinación de la generación de residuos, orientando los esfuerzos a la disminución de los mismos, para cumplir con el objetivo principal de privilegiar la prevención de la generación. En segundo lugar, a partir de la segregación de los RSU en dos fracciones se plantea un

escenario donde se hace posible la valorización de los materiales que pueden ser comercializados o aprovechados a partir de su contenido energético.

Cómo se mencionó, parte de la infraestructura que se contempla para la integración del CIMIRS, servirá para el tratamiento de la fracción orgánica de los RSU. Actualmente más del 50% de los RSU provenientes de la ZH, están compuestos por residuos de preparación y consumo de alimentos, por lo que esta fracción podrá ser aprovechada para la obtención de gas metano y la generación de energía eléctrica. Este proyecto se espera concretar en el corto plazo.

Los aumentos en la generación de residuos orgánicos por parte del sector hotelero, podrán ser tratados y aprovechados en el Centro Integral de Manejo de Residuos Sólidos Intermunicipal de Benito Juárez e Isla Mujeres, Quintana Roo, (CIMIRS), siempre y cuando se responda a un aumento paulatino de los mismos.

➤ Culto

Al año 2010, se registraron un total de 412 asociaciones y organizaciones religiosas, de las cuales 3% se concentra en la localidad de Alfredo V. Bonfil y el 97% restante en la localidad de Cancún. El 64% de los habitantes del centro de población se identifican con la religión católica.

Cuadro 14. Población total por municipio y religión

MUNICIPIO	POBLACIÓN TOTAL	RELIGIÓN						
		CATÓLICA	PROTESTANTES Y EVANGÉLICAS	BÍBLICAS DIFERENTES DE EVANGÉLICAS	JUDAICA	OTRAS	SIN RELIGIÓN	NO ESPECIFICADO
Quintana Roo	1,325,578	839,219	191,559	61,271	1,016	1,356	177,331	53,826
Benito Juárez	661,176	419,356	93,415	29,562	446	757	86,644	30,996

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Censo de Población y Vivienda 2010:
Tabulados del Cuestionario Básico

Imagen Urbana

➤ Bordes, Hitos, Nodos, Distritos y Barrios

Los bordes naturales y artificiales forman parte de la estructura principal del centro de población de Cancún. Como bordes naturales se tiene la costa del mar Caribe, las zonas de manglares y las zonas de humedales, y su respeto es de suma importancia para la prestación de servicios ambientales. Entre los bordes artificiales se tienen el aeropuerto, el relleno sanitario municipal, las carreteras de

cuota que cuentan con un acceso controlado. Las zonas de bancos de materiales también forman parte de esta clasificación, así como los grandes condominios y fraccionamientos de gran escala.

Los hitos más destacados se encuentran en diversas glorietas, como el monumento llamado el “Ceviche” localizado entre la Avenida Tulum y la Avenida Cobá o la glorieta de la antigua torre de control; además de esculturas dispersas en el centro de Cancún.

Las zonas arqueológicas que son varias en el centro de población no se han desarrollado como sitios culturales que pudieran ser aprovechados como atractivos turísticos; excepto tal vez de las denominadas “El Rey” y “San Miguelito” que se localizan en la Zona Hotelera.

Los nodos dentro del área urbana, se concentran en el centro de la ciudad, en la avenida Tulum y en parte del Boulevard Colosio. Son puntos que se caracterizan por concentrar a la población, como; lugares para la recreación, educación, deporte y ocio, como plazas de comercio, escuelas, estadios deportivos y playas públicas.

Uno de los principales sitios de interés en el centro de la ciudad es el Mercado 28, donde la venta de diversas artesanías y presencia de restaurantes que ofrecen comida mexicana hace que sea muy popular entre los turistas que visitan Cancún; reemplazando lo que en algún momento fueron el “Mercado Kiuic” y “La Pulga” en el mismo centro de la ciudad.

Los distritos y barrios son secciones de la ciudad que tienen aspectos bidimensionales y con un carácter común. La traza del centro de población de Cancún es variada, puesto que en la primera etapa (zona centro), se tiene un concepto de supermanzanas, en otras partes como en la zona norte se tiene una traza reticular donde no presenta un equipamiento integrado a los barrios. En la zona poniente se forman grandes superficies alargadas como consecuencia de las características de la tenencia de la tierra.

La calidad de la imagen urbana en el centro de población ha sido afectada, con la ausencia de aseo en los espacios públicos y presencia de grafitis en diversas zonas del área urbana.

Un punto a destacar es el poco mantenimiento a las áreas verdes de toda la ciudad. La mayoría de estas zonas presentan un estado de abandono o deterioro, que empobrece la imagen urbana de la ciudad.

➤ Mobiliario Urbano

Existe una falta de presencia de mobiliario urbano público en general en toda la ciudad, siendo la zona más privilegiada en este ámbito la Zona Hotelera. El mobiliario urbano de las ciudades debe de ser útil, instalándose en el espacio con un propósito claro para el ciudadano. En el área urbana del centro de población, existe un rezago en los diferentes tipos de mobiliario urbano para realizar actividades relacionadas con el deporte (aparatos de ejercicio, bebederos), culturales (esculturas, murales), recreación (juegos infantiles), ocio (bancas, luminarias, fuentes), transporte público como privado (señalización calles, pasos cebra, alcantarillas, paradero de autobuses, luminarias), comunicación (casetas telefónicas, publicidad), seguridad (barreras físicas) e infraestructura (servicios de agua, drenaje, energía eléctrica).

En cuestión de paraderos de autobuses, se tienen instalados alrededor de mil 200 paraderos, pero existe un rezago de 700 sitios. En diferentes partes de la ciudad, como en las avenidas Xel Há, Xcaret, López Portillo y Kabah los paraderos existentes se encuentran en malas condiciones a causa de una falta de mantenimiento (Ruíz, 2012). Por lo tanto, no solamente es necesaria la instalación del mobiliario necesario, sino que es fundamental preservarlo con su debido mantenimiento.

Aspectos socioeconómicos

Componente social

➤ Tamaño de la población y tendencias de crecimiento

A partir de la creación de la ciudad de Cancún, la distribución porcentual de la población en el estado ha reflejado el éxito del proyecto Cancún y el dinamismo económico que genera en la región al elevar su participación estatal de manera significativa. El municipio de Benito Juárez al año 2010 registró una población de 661,176 habitantes. La suma de la población en las localidades urbanas del centro de población es de 643,206 y la tasa de crecimiento media anual ha ido disminuyendo, presentando el valor más bajo a 2010 con 3.6 en Cancún y 1.5 en Alfredo V. Bonfil.

Cuadro 15. Población registrada para el estado de Quintana Roo, municipio de Benito Juárez y sus principales localidades.

LOCALIDAD	No DE HABITANTES					
	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Estado Quintana Roo	225,985	493,277	703,536	874,963	1,135,309	1,325,578
Benito Juárez	37,190	176,765	311,696	419,815	572,973	661,176
Cancún	33,273	167,730	297,183	397,191	526,701	628,306
Alfredo V. Bonfil	848	2,696	5,418	8,148	13,822	14,900
Leona Vicario	1,377	2,432	3,503	4,599	5,358	6,517
Puerto Morelos	672	1,380	2,208	3,438	7,726	9,188
Resto del Municipio		2,527	3,384	6,439	19,366	2,265

Fuente: Censos General de Población y Vivienda, INEGI (2010).

Cuadro 16. Tasa Media de Crecimiento Anual (TMCA).

AÑO	TMCA C/10 AÑOS			TMCA C/5 AÑOS			
	1980-1990	1990-2000	2000-2010	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Estado Quintana Roo	8.1	5.9	4.2	7.4	4.5	5.3	3.1
Benito Juárez	16.9	9.0	4.6	12.0	6.1	6.4	2.9
Cancún	17.6	9.0	4.7	12.1	6.0	5.8	3.6
Alfredo V. Bonfil	12.3	11.7	6.2	15.0	8.5	11.1	1.5
Leona Vicario	5.9	6.6	3.5	7.6	5.6	3.1	4.0
Puerto Morelos	7.5	9.6	10.3	9.9	9.3	17.6	3.5
Resto del Municipio		9.8	NA	6.0	13.7	24.6	-34.9

Fuente: Censos General de Población y Vivienda, INEGI (2010) y Conteo de Población y Vivienda, INEGI (1995-2005).

De acuerdo a IINEGI 2010, la ciudad de Cancún alberga a 628,306 habitantes y Alfredo V. Bonfil a 14,900 habitantes, lo que representa 97% de la población de todo el municipio; además se relacionan 28 localidades rurales con un total de 383 habitantes que se asignan a la ciudad. Por lo tanto podemos hablar de un universo

de población en el centro de población de 643,589 habitantes registrados al 2010. Las localidades urbanas y rurales que consolidan el centro de población se muestran en el siguiente cuadro.

Cuadro 17. Localidades asignadas a la ciudad de Cancún.

No	NOMBRE DE LOCALIDAD	No HABITANTES	TIPO DE LOCALIDAD
0001	Cancún	628,306	Urbana
0002	Alfredo V. Bonfil	14,900	Urbana
0531	Lagos del Sol	156	Rural
0202	Las arboledas	42	Rural
0237	Bosques del Caribe	41	Rural
1388	Nuevo Amanecer	32	Rural
0291	Villas de Mora	13	Rural
0786	El Carajito	13	Rural
0160	Los Olmos	12	Rural
1482	Península Resort	12	Rural
0784	Campestre Santa maría	10	Rural
0196	Chilly Willys	6	Rural
0950	Puerto	6	Rural
0210	Estrellas de la Noche (Km 21)	5	Rural
0780	Nicté Ha	4	Rural
0951	Person Enrejón	4	Rural
1389	Las Palmas	4	Rural
0201	Kilómetro trescientos tres	3	Rural
0502	Grupo Zeta	3	Rural
1394	Rancho Marimar	3	Rural
0207	Huertos del Ramonal	2	Rural
0318	Pedro Marrufo Silva (Lienzo charro)	2	Rural
1365	Kilómetro trescientos (campamento)	2	Rural
1409	Atlantes	2	Rural
0211	El Colís	1	Rural
0802	Las Coloradas	1	Rural
1099	Marcos Ayala	1	Rural
1118	Rancho Campana	1	Rural
1121	Ninguno	1	Rural
1127	El Duende Maya	1	Rural

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI

Cabe señalar que la mayoría de las localidades rurales son asentamientos cuya población son en realidad veladores que individualmente o con su familia habitan temporalmente el sitio.

➤ Estructura Demográfica

En el centro de población las localidades urbanas suman un total de 643,206 habitantes. La mayoría de los habitantes es menor a 59 años y la presencia de hombres es ligeramente mayor que las mujeres, ya que al 2010 se registran 325,629 hombres y 317,577 mujeres, con una relación hombre-mujer de 1.02 en Cancún y de 1.05 en Alfredo V. Bonfil.

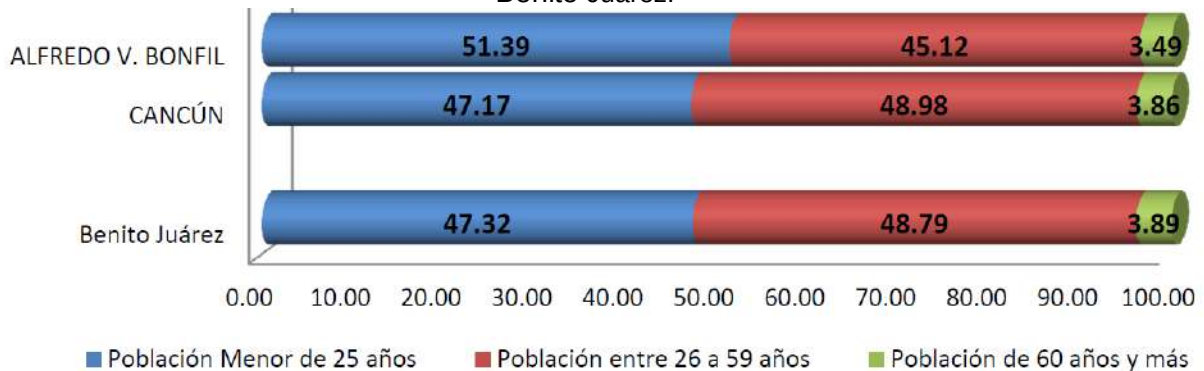
Destaca el predominio de los grupos de edad entre 20 y 34 años que se caracteriza por el momento de acceso a la vida en pareja, a la vivienda independiente y estar en la etapa reproductiva.

Cuadro 18. Relación Hombre-Mujer en el municipio y localidades importantes.

CENSO 2010	POBLACIÓN TOTAL	HOMBRES (No)	MUJERES (No)	RELACIÓN HOMBRE/MUJER
Benito Juárez	661,176	334,945	326,231	1.03
centro de población	643,206	325,629	317,577	1.03
Cancún	628,306	317,990	310,316	1.02
Alfredo V. Bonfil	14,900	7,639	7,261	1.05

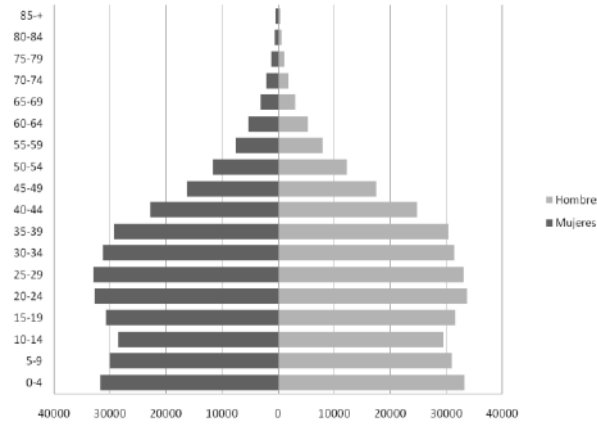
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Figura 13.- Estructura de población en el centro de población de Cancún y el municipio de Benito Juárez.



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

Figura 14.- Pirámide de Edad y Sexo para el Municipio Benito Juárez.



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, Inegi.

La estructura de la población, mostrada en relación a grupos de edad menores a 25 años (como dependientes económicos), de 26 a 59 años (como grupo de población económicamente activa) y mayores de 60 años (como gente de la 3ª edad). Hay que señalar que en la población de Alfredo V. Bonfil existe una mayor proporción de dependientes económicos (menores a 25 años) propiciada por procesos migratorios de la Población Económicamente Activa (PEA) buscando oportunidades de trabajo en Cancún, además de que las tasas de natalidad son ligeramente mayores en esas localidades.

La densidad de población según INEGI, en Cancún y Alfredo V. Bonfil es de 50.54 hab/ha al año 2010. La densidad ha ido disminuyendo a través de los años, puesto que en el año de 1975 se presentaba una densidad de 154 hab/ha. En el municipio, la tasa bruta de mortalidad se incrementó 0.79 puntos porcentuales en el lapso de 2005 -2010, puesto que en 2005 registra un 2.50 y en 2010 un 3.29. La tasa bruta de natalidad se mantuvo constante, en 2010 se indicó un 18.96.

Cuadro 19. Tasas Brutas de Natalidad y Mortalidad para Quintana Roo y Benito Juárez.

INDICADOR	QUINTANA ROO			BENITO JUÁREZ		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010
POBLACIÓN	874,963	1,135,309	1,325,578	419,815	572,973	661,176
NATALIDAD						
Nacimientos	24,809	23,927	28,817	11,180	10,744	12,534
Tasa bruta de natalidad	28.35	21.08	21.78	26.63	18.75	18.96
MORTALIDAD						
Defunciones	2,244	3,051	4,309	1,016	1,435	2,173
Tasa bruta de mortalidad	2.56	2.69	3.25	2.42	2.50	3.29

Fuente: Elaborado por IMPLAN con base en la información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Consulta Interactiva de Datos, Registros Administrativos.

➤ Inmigración

El estado de Quintana Roo registra a nivel nacional la segunda tasa más alta de inmigración, fenómeno que se presenta principalmente en su zona Norte. Esta situación ha obligado a los gobiernos estatal y municipal a implementar acciones urgentes para atender la demanda de la población; particularmente en Cancún y Alfredo V. Bonfil que son las localidades más importantes del municipio.

La tasa neta migratoria del estado al 2005 fue de 8.1, en 2010 se dio un incremento alcanzando 8.7%; registrándose 5.6% para Cancún en el año 2010. La población inmigrante registrada en el año 2010 en la ciudad de Cancún fue de 60,866 personas que representan 9.20% del total de la población en el municipio de Benito Juárez. En la estructura poblacional del inmigrante predomina la edad desde 25 hasta 59 años con 30,100 personas, seguida del grupo desde 18 hasta 24 años con 15,02 personas.

➤ Distribución de la población por estratos socioeconómicos

El municipio ha presentado un importante crecimiento económico y por consiguiente la Población Económicamente Activa (PEA) también registra entre 1990 y el tercer bimestre del 2009, un incremento desde 68,052 hasta 285,429 habitantes. Al 2010 se registra un total de 307,649 personas económicamente activas.

La población económicamente activa de las localidades urbanas del centro de población es de 293,994. Pero, si se considera a la población total de 12 años y más se incrementa a 475,033. Lo que significa que 181 mil personas de 12 a 25 años y mayores de 60, realizan actividades laborales.

Cuadro 20. Población económica en Quintana Roo y municipio de Benito Juárez, 2010.
(PEA.- Población Económicamente Activa; PEI.- Población Económicamente Inactiva;
PDA.- Población Desocupada Abierta).

LOCALIDAD	POBLACIÓN TOTAL	PEA	PEI	PDA.
Quintana Roo	1,325,578	593,121	389,407	19,094
Benito Juárez	661,176	307,649	181,512	10,986

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI

La población ocupada en el municipio es de 306,755 personas y de esta cantidad, la actividad económica de servicios ocupa el 62.47% y una baja presencia del

sector primario lo cual se refleja en un elevado porcentaje de asalariados (76.52%).

Cuadro 21. Indicadores de la población ocupada en Benito Juárez (ES.- Error estándar; LIC.- Límite Inferior de Confianza; LSC.- Límite superior de Confianza; CV.- Coeficiente de Variación; DEFF: Cociente de la varianza del diseño utilizado entre la varianza del muestreo aleatorio simple para un mismo tamaño de muestra).

INDICADOR	BENITO JUÁREZ					
	No	ES	LIC	LSC	CV	DEFF
POBLACIÓN OCUPADA	306,755	1,669	303,910	309,600	1	0
% Trabajadores asalariados	76.52	0.11	76.33	76.70	0.14	0.07
% Trabajadores no asalariados	20.73	0.11	20.55	20.92	0.52	0.08
% No especificado	2.75	0.03	2.71	2.80	0.99	0.03
INGRESO POR TRABAJO						
% Hasta 1 salario mínimo	5.91	0.05	5.83	6.00	0.89	0.06
% 1 a 2 salarios mínimos	15.83	0.09	15.69	15.98	0.55	0.06
% Más de 2 salarios mínimos	68.77	0.10	68.60	68.94	0.14	0.05
% No especificado	9.48	0.08	9.35	9.61	0.80	0.08
HORAS TRABAJADAS						
% Menos de 33 horas	16.51	0.08	16.38	16.65	0.49	0.05
% Desde 33 hasta 48 horas	47.99	0.12	47.79	48.19	0.25	0.07
% Más de 48 horas	33.34	0.12	33.14	33.53	0.35	0.07
% No especificado	2.16	0.03	2.12	2.21	1.33	0.04

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010: Tabulados del Cuestionario Ampliado

Cuadro 22. Indicadores de la población ocupada en Quintana Roo(ES.- Error estándar; LIC.- Límite Inferior de Confianza; LSC.- Límite Superior de Confianza; CV.- Coeficiente de Variación; DEFF: Cociente de la varianza del diseño utilizado entre la varianza del muestreo aleatorio simple para un mismo tamaño de muestra).

INDICADOR	QUINTANA ROO					
	Número	ES	LIC	LSC	CV	DEFF
POBLACIÓN OCUPADA	577,897	11,474	558,996	596,798	2	0
% Trabajadores asalariados	73.30	0.77	72.02	74.54	1.05	9.10
% Trabajadores no asalariados	24.43	0.77	23.18	25.73	3.16	9.80
% No especificado	2.27	0.06	2.18	2.37	2.62	0.48
INGRESO POR TRABAJO						
% Hasta 1 salario mínimo	11.00	1.04	9.39	12.84	9.50	33.79
% 1 a 2 salarios mínimos	18.24	0.26	17.81	18.67	1.44	1.40
% Más de 2 salarios mínimos	63.16	0.91	61.64	64.64	1.44	10.81
% No especificado	7.61	0.14	7.38	7.84	1.86	0.87
HORAS TRABAJADAS						
% Menos de 33 horas	17.08	0.45	16.36	17.83	2.61	4.26
% Desde 33 hasta 48 horas	48.39	0.31	47.88	48.90	0.64	1.16
% Más de 48 horas	32.79	0.35	32.22	33.38	1.08	1.71
% No especificado	1.74	0.04	1.68	1.81	2.24	0.27

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010: Tabulados del Cuestionario Ampliado

Cabe destacar que la mayor parte de la población ocupada destina desde 33 hasta 48 horas de trabajo a la semana, lo que refleja un predominio de actividades laborales demandantes en tiempo. El ingreso por trabajo en su mayoría es de más de 2 salarios mínimos, pero existe 15.83% de la población ocupada, que percibe entre 1 y 2 salarios mínimos. Los trabajadores asalariados representan el 76.52% y los no asalariados el 20.73%.

➤ Marginación urbana y rezago social

Este problema se vive desde diferentes dimensiones y perspectivas por la población que la sufre o por las autoridades que pretenden combatirla. La perspectiva de dimensión es importante porque es en las propias comunidades locales donde se desarrolla la vida familiar y gran parte de la vida social de los individuos. Por lo tanto, la carencia de condiciones sociales adecuadas tiene un impacto negativo directo sobre el bienestar de las familias, los patrones de socialización de niños y jóvenes y, en forma más general, las oportunidades disponibles para que los individuos desarrollen sus capacidades.

Además, la concentración espacial excesiva de la marginación en determinadas zonas de las ciudades, que generalmente se asocia a la segregación espacial de la población en condiciones de pobreza, puede exacerbar problemas sociales tales como la delincuencia y el abandono escolar; así como representar un obstáculo para la movilidad social ascendente de aquellos individuos que viven en hogares pobres.

En el centro de población, la localidad urbana de Cancún no rebasa los indicadores a nivel nacional, pero Alfredo V. Bonfil es superior en los indicadores de educación y población sin derechohabencia de servicios de salud.

Respecto a la calidad de la vivienda, Cancún presenta indicadores por debajo de los indicadores de sus localidades. Un dato a destacar es el alto índice de viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada de la red pública en la localidad urbana de Alfredo V. Bonfil.

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

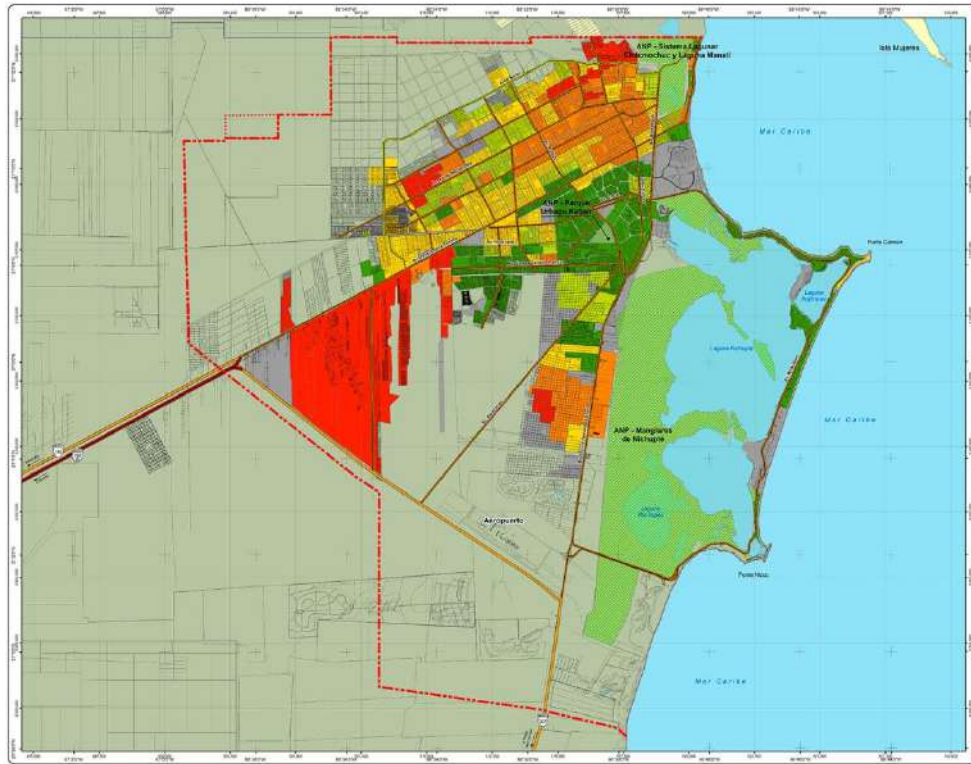
Cuadro 23. Indicadores de marginación y rezago social de Quintana Roo, Benito Juárez y centro de población de Cancún.

INDICADORES	NACIONAL	QUINTANA ROO	BENITO JUÁREZ	CANCÚN	ALFREDO V. BONFIL
POBLACIÓN TOTAL		1,325,578	661,176	628,306	14,900
EDUCACIÓN					
% Población alfabetizada de 15 años o más		4.77	2.77	2.63	4.29
% Población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela		4.27	4.24	4.07	7.29
% Población de 15 años o más con educación básica incompleta		33.44	29.35	28.67	43.61
SALUD					
% Población no derechohabiente de servicios de salud		29.81	32.02	31.72	39.30
VIVIENDA *					
% Con piso de tierra	6.15	3.70	2.83	2.75	1.69
% No disponen de excusado o sanitario	4.66	5.16	3.42	3.26	1.64
% No disponen de agua entubada a la red pública	11.28	8.16	10.69	9.03	68.95
% No disponen de drenaje	8.96	4.87	1.27	1.05	0.75
% No disponen de energía eléctrica	1.82	2.05	1.71	1.55	1.67
% No disponen de lavadora	33.62	30.14	27.84	27.59	27.85
% No disponen de refrigerador	18.00	17.46	14.15	13.80	16.16
REZAGO SOCIAL					
Índice de Rezago Social		-0.40	-1.28	-1.42	-1.10
Grado de rezago social		Bajo	Muy bajo	Muy bajo	Muy bajo
Lugar que ocupa en el contexto nacional		20.00	2,272		

Fuente: Estimaciones del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) con base en el Censo de Población y Vivienda 2010.

*Nota: para los indicadores de rezago social se consideran únicamente las viviendas particulares habitadas

Figura 15.- Grado de Marginación Urbana por AGEB (2010)



Fuente: Con base en información del Consejo Nacional de Población, 2012.

El índice de rezago social incorpora cinco dimensiones: acceso a la salud, de servicios básicos, de calidad y espacios en la vivienda, y activos en el hogar. Esto es tomado del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval). Los cuales mencionan a las dos localidades urbanas con un muy bajo índice de rezago social. La localidad rural de Nuevo Amanecer cuenta con un alto grado de rezago social. Estos grados de marginación provienen principalmente de las siguientes situaciones:

- Concentración de la Población y servicios deficientes en algunas áreas de la ciudad de Cancún.
- Se mantiene alta la tasa media anual de crecimiento.
- Despoblamiento de la zona Centro de la ciudad de Cancún.
- Crecimiento constante en los asentamientos irregulares ubicados en la periferia del centro de población.
- Se mantiene una alta tasa de inmigración, el grupo más marginado viven en asentamientos irregulares.

- Registra una alta tasa de deserción escolar a partir de los 15 años, incrementada aún más por la inmigración.
- Sociedad joven adulta en edad reproductiva.
- Empleos precarios e inestables en negocios establecidos.

El Consejo Nacional de Población (Conapo) identifica las zonas con mayor grado de marginación a nivel de estudio AGEB. En la imagen anterior (figura 15) se puede apreciar que la zona de asentamientos irregulares de la zona poniente cuenta con un grado de marginación Muy Alto. Así mismo, la zona norte con ocupación irregular que colinda con el municipio de Isla Mujeres.

Se registran 51 AGEB's con este grado de marginación en la ciudad de Cancún, lo que representa un 8.1% de la población. Las zonas norte y sur presentan un grado de marginación alto, el cual representa un 24.6% de la población. La zona poniente presenta un grado de marginación medio y bajo. La zona céntrica, así como la mayoría de la Zona Hotelera cuenta con un grado de marginación muy bajo.

Índice de Desarrollo Humano

El índice de Desarrollo Humano (IDH) se calcula de la siguiente manera.

$$\text{IDH} = \text{IS}^{1/3} * \text{IE}^{1/3} * \text{II}^{1/3}$$

El Indicador de Salud (IS), contempla la esperanza de vida al nacer mínimo de 20 años y un máximo de 83.4 años. El Indicador (IE), contempla el promedio de escolaridad máximo de 13.1 años, así como los años esperados de escolarización con un máximo 18 años. El Indicador de Ingreso (II) contempla el INB per cápita (PPC US\$) con un umbral mínimo de 100 y un máximo de 107,721.

El IDH del estado de Quintana Roo al año 2010 fue de 0.7488 y resultó superior al promedio nacional que fue de 0.7390. La entidad federativa con mayor IDH fue el Distrito Federal con 0.8307 y la de menor IDH fue la entidad de Chiapas con 0.6468.

Respecto al IS del estado de Quintana Roo, es el más alto de todas las entidades federativas del país con un valor cercano al 0.90. Pero respecto al IE, el estado se encuentra debajo del nivel nacional, lo que representa un índice menor a 0.6779 (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, 2010)

La información más actualizada al IDH del municipio data del año 2005, la cual fue elaborada con otra metodología donde se empleaba la media aritmética, en vez de

la media geométrica. Para el año 2005 el municipio de Benito Juárez, fue evaluado con un índice de 0.8827, tomando la primera posición a nivel estatal y superando el índice del año 2000 que fue de 0.8320. Cabe mencionar que en 2000-2005 los municipios de Isla Mujeres y Solidaridad fueron los que más crecieron con un cambio promedio anual superior a 2.3% y Benito Juárez en este mismo periodo sólo creció un 1.19%. (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, 2005). Estos indicadores reflejan una mejoría en el posicionamiento de los municipios colindantes, pero no superior. Por lo tanto se ratifica el lugar que ocupa el municipio y por ende el centro de población en el estado.

Proyección de la población

Para el análisis de la proyección del crecimiento población se parte de lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Benito Juárez, en el cual no nada más consideró los resultados del Censo de Población y Vivienda del año 2010 y lo proyectado por el Consejo Nacional de Población sino que además se considera en el escenario del fenómeno de inmigración, población pendular (ciudad dormitorio), turismo de larga estadía y considerar inconsistencias en el Censo de Población y Vivienda 2010 en los resultados finales por ser una situación recurrente en los destinos turísticos.

Cuadro 24. Proyección de Población, 2030

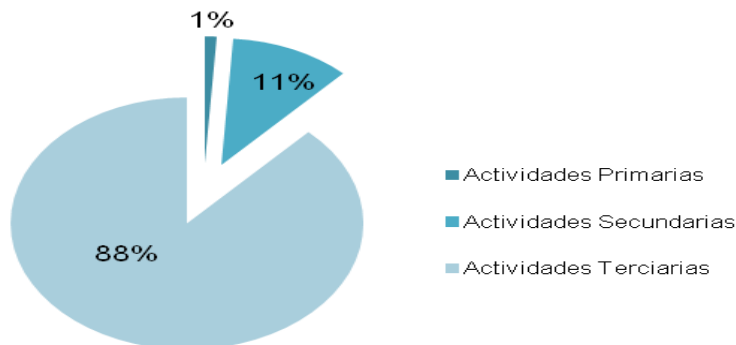
Localidades	Año					TMCA c / 5 años			
	2014	2015	2020	2025	2030	2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030
Cancún	861,819	927,220	1,141,368	1,363,768	1,580,011	7.59	4.24	3.62	2.99
Municipio de Benito Juárez	898,802	970,512	1,205,966	1,451,089	1,703,549	7.98	4.44	3.77	3.26

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, 2012

Componente económico

El Producto Interno Bruto (PIB) del estado de Quintana Roo ascendió a más de 176 mil millones de pesos en 2010, con lo que aportó 1.4% al PIB nacional. Las actividades terciarias o auxiliares, entre las que se encuentran el comercio y hoteles, aportaron 88% al PIB estatal en 2010.

Figura 16.- Gráfica participación PIB Quintana Roo



FUENTE: Secretaría de Economía con datos del Inegi.

La Inversión Extranjera Directa (IED) del estado en el año 2011 fue de 183 millones de dólares, siendo el sector servicio de alojamiento temporal y preparación de alimentos el que recibió la mayor proporción de la IED captada por el estado en 2011.

➤ Actividades auxiliares

Esta actividad representa 92.4% del total de las actividades económicas de la ciudad de Cancún. Dentro del sector secundario, los comercios al por menor son el más representativo, puesto que en el año 2010 se registraron 8,697 comercios, equivalente a un 43%.

Al mes de abril 2009 Cancún registró 15,422 empresas con un amplio predominio de la actividad auxiliar, principalmente el comercio al por menor y servicios; en el tema de generación de empleo también la actividad del comercio al por menor puntea la lista, seguida de los servicios de alojamiento y preparación de alimentos, servicios, comercio al por mayor y servicios profesionales; siendo la Zona Centro y Zona Hotelera las que generan mayor cantidad de empleo.

Cuadro 25. Actividades económicas en el centro de población.

SECTOR	UNIDADES ECONÓMICAS			PORCENTAJE
	QUINTANA ROO	BENITO JUÁREZ	CANCÚN	
Primario	74	16	15	0.07
Secundario	3,449	1,725	1,678	7.6
Terciario o Auxiliar	43,468	20,945	20,459	92.4
TOTAL	46,991	22,686	22,152	100

FUENTE INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, 2010

Cuadro 26. Actividades auxiliares en el centro de población.

SECTOR DE ACTIVIDADES TERCIARIAS O AUXILIARES	UNIDADES ECONÓMICAS		
	QUINTANA ROO	BENITO JUÁREZ	CANCÚN
Comercio al por mayor	1,290	705	691
Comercio al por menor	19,103	8,920	8,697
Transportes, correos y almacenamiento	298	127	115
Información en medios masivos	226	95	92
Servicios financieros y de seguros	412	209	207
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	1,191	627	619
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1,080	615	612
Corporativos	1	1	1
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1,748	965	950
Servicios educativos	1,253	593	580
Servicios de salud y de asistencia social	1,645	879	865
Servicios de esparcimientos culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	477	233	232
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	6,567	2,931	2,857
Otros servicios, excepto actividades gubernamentales	6,777	3,670	3,579
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1,060	194	185
No especificado	340	181	177
TOTAL	43,468	20,945	20,459

FUENTE: INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, 2010

➤ Actividades Primarias

En el municipio la escasa actividad agrícola se orienta al cultivo básico del maíz para autoconsumo que satisface parcialmente la demanda de las familias de algunas localidades, por lo que difícilmente se comercializa fuera de la zona. La agricultura en el ámbito del centro de población es nula debido a la carencia de productores y que no existen condiciones del suelo para la actividad.

La ganadería se realiza en pequeña escala y también en su mayoría se destina al autoconsumo, con una pequeña producción de ganado bovino, porcino y aves de corral (gallinas y guajolotes) contribuyen en una escala menor a la demanda del municipio. La apicultura sobresale en el municipio por la productiva de la miel y existe un gran potencial para su explotación, puesto su pureza es un atractivo para el mercado internacional. Como en el caso anterior, en el ámbito del centro de población estas actividades no se realizan.

Los aprovechamientos forestales maderables después del paso del Huracán Wilma (2005) mostraron una baja significativa debido al derribo del arbolado y actualmente este sector se encuentra en crisis. Lo anterior está orientando a que los ejidatarios principalmente de Leona Vicario parcelen sus terrenos y los empiecen a vender para obtener recursos económicos. Esta actividad a su vez desemboca en la proliferación de pequeños asentamientos irregulares y son una de las principales causas de los incendios forestales que tienen su origen al momento de realizar la limpia del terreno. Desafortunadamente estos incendios se han extendido hasta el ámbito de aplicación del centro de población, con la consiguiente reducción de la calidad ambiental. Esta actividad tampoco se realiza en el ámbito del centro de población.

La pesca es una actividad en declive en el ámbito municipal y sólo existen pequeños proyectos de acuacultura gracias al apoyo gubernamental dirigido a proyectos sociales y empresariales para el desarrollo de la producción acuícola.

➤ Actividades Secundarias

En el municipio de Benito Juárez el sector secundario, está enfocado a las actividades de comunicación y transporte, la construcción y la industria de la transformación. Las unidades económicas por actividad secundaria al año 2010, son las siguientes, donde se puede apreciar que en la ciudad de Cancún, la presencia de la industria manufacturera y la construcción cobran la mayor relevancia.

Cuadro 27. Actividades secundarias para 2010 en Quintana Roo.

SECTOR DE ACTIVIDADES SECUNDARIAS	UNIDADES ECONÓMICAS		
	QUINTANA ROO	BENITO JUÁREZ	CANCÚN
Minería	9	1	1
Generación – Transmisión Energía, Agua y Gas,	22	4	4
Construcción	298	145	144
Industria Manufacturera	3,120	1,575	1,529
TOTAL	3,449	1,725	1,678

Fuente: Secretaría de Economía con datos del Inegi.

La industria de las manufacturas empiezan a cobrar relevancia, puesto se tienen talleres en la producción de estructuras metálicas, mueblerías, vidrieras, confección de uniformes, apoyando al sector turístico y de construcción.

La industria de la construcción se ha convertido en la segunda actividad económica más importante por el número de empleos que absorbe. La

construcción de edificaciones destinadas al turismo, infraestructura, nuevas viviendas necesarias por el crecimiento de la ciudad, fortalecen a este sector.

➤ Industria

En importancia económica, la industria de la construcción es la más relevante en el sector industrial del centro de población. Los trabajadores están organizados por el sector privado en la Cámara Nacional de la Industria y la Transformación (Canacintra), y en el sector social por la Confederación de Trabajadores de México (CTM), la Confederación Revolucionaria Obrera y Campesina (CROC) y la Unión Nacional de Transportistas del Cambio (Untrac), todas cuentan con instalaciones para su operación y representación oficial en la ciudad de Cancún.

La industria manufacturera representa poco menos del 4% del PIB estatal y es la segunda en importancia en este sector. En contraste con la evolución a nivel nacional de más del 20%, la participación de la industria manufacturera al PIB estatal fue en el 2009 de 3 millones 985 mil pesos, lo que ha sido decreciente en los últimos años. Es una actividad muy incipiente, con micro establecimientos generalmente familiares. La industria manufacturera se relaciona con productos alimenticios, bebidas y tabaco, madera y productos de papel así como productos para confección de prendas de vestir.

Un lugar referente al sector industrial (servicios especiales) está ubicado en el Boulevard Luis Donaldo Colosio. Sobre esta vialidad se localizan los lugares de almacenamiento más grandes de la zona.

➤ Turismo

El estado de Quintana Roo se ubica en el lugar 13 respecto al Índice de Competitividad Estatal 2010 y es el estado que percibe mayores ingresos por el sector turismo en el país (Secretaría de Turismo del Estado de Quintana Roo, 2012).

Las actividades terciarias, entre las que se encuentran el comercio y hoteles, en 2009 aportaron 85% al PIB estatal y 2.0% al PIB Nacional. Esta aportación de ingresos del estado basado en el sector turismo, presenta una alta vulnerabilidad frente a crisis macroeconómicas, o alertas sanitarias de pandemias como se comprobó fehacientemente con motivo de la alerta de la influenza porcina en 2009.

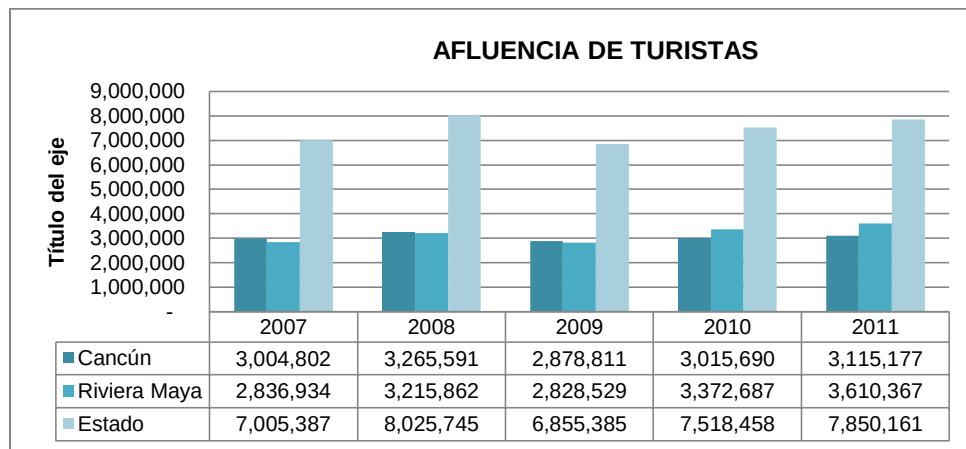
La afluencia de turistas de la ciudad de Cancún con respecto al estado representó un 41% en el periodo 2007-2011. El destino turístico de Cancún se encuentra en una etapa de consolidación y el principal competidor de Cancún en el estado es la

Riviera Maya, que en el año 2007 registró 2,836,934 turistas incrementando esta cantidad al 2011 con 3,610,367 turistas.

La ocupación hotelera de los destinos turísticos del estado de Quintana Roo, presentan la ocupación más baja en los meses de septiembre y octubre. En el año 2011 y en el mes de septiembre Cancún presentó una ocupación hotelera del 52%. En cambio en el mes de julio de ese mismo año, presentó un 80% de ocupación. La ocupación de los hoteles de la ciudad de Cancún respecto a los ubicados en la Zona Hotelera, en su mayoría es menor; siendo similares en los meses de julio y noviembre.

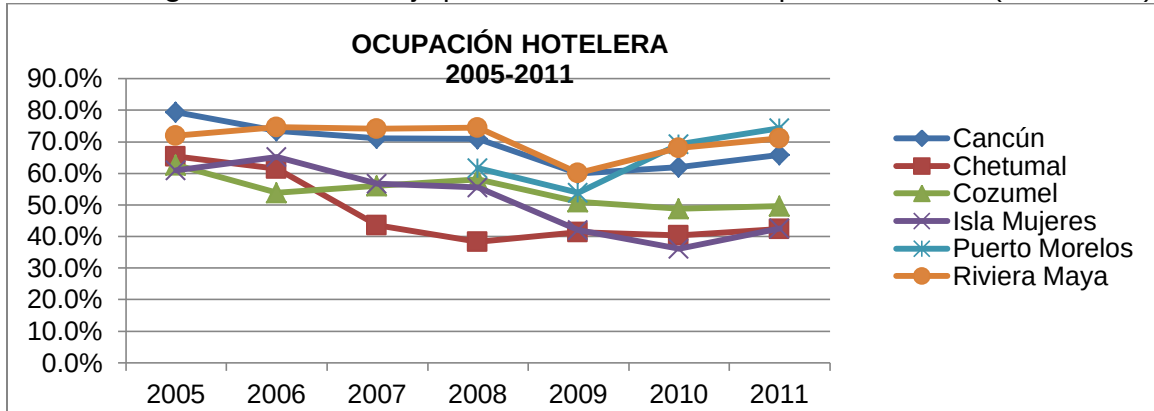
La ocupación hotelera de la ciudad en el periodo 2005-2011 presenta una disminución notoria. Al año 2005 registró una ocupación hotelera cerca del 80% y al año 2011 su ocupación promedio anual fue de un 65%. En la siguiente figura, se puede apreciar la fuerte caída en el año 2009 motivada en gran medida por la alerta sanitaria del virus de la influenza Ah1N1 o fiebre porcina.

Figura 17.- Afluencia anual de turistas Cancún, Riviera Maya y Estado.



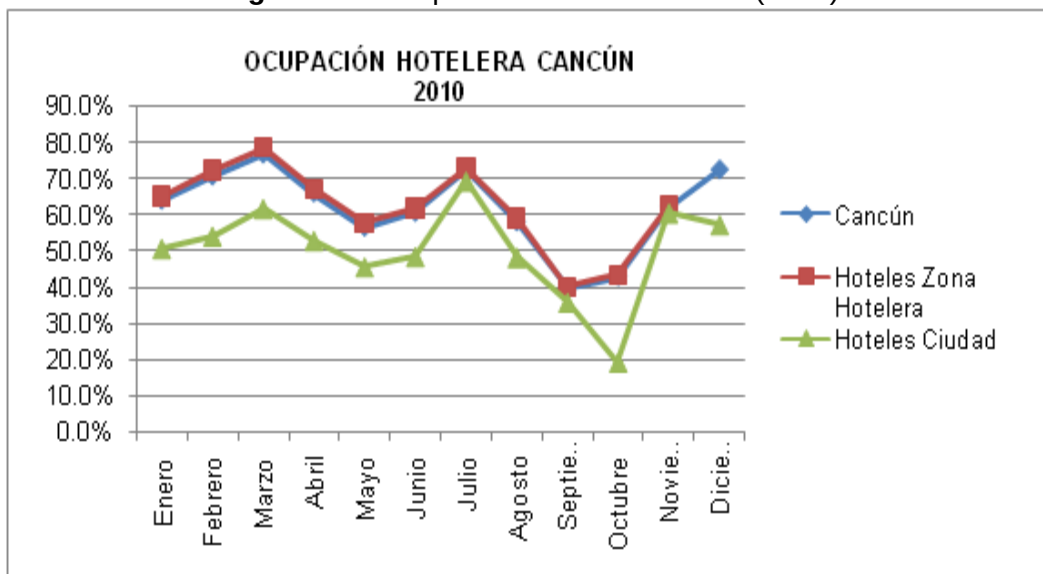
Fuente: Secretaría de Turismo del estado de Quintana Roo.

Figura 18.- Porcentaje promedio anual de la Ocupación Hotelera (2005-2011)



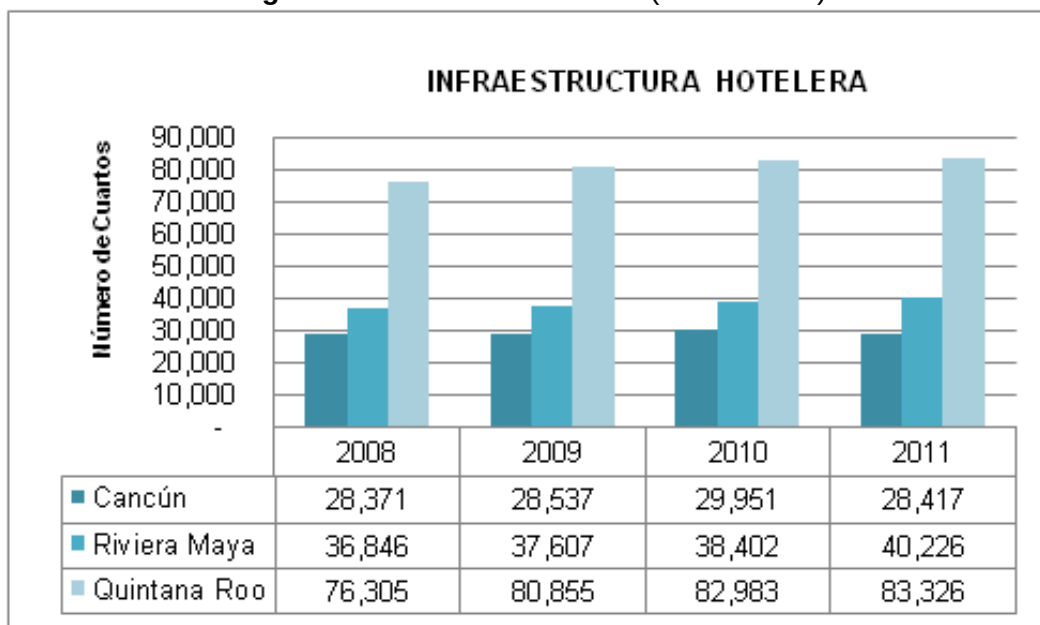
Fuente: Secretaría de Turismo del estado de Quintana Roo.

Figura 19.- Ocupación Hotelera Cancún (2010)



FUENTE: Secretaría de Turismo del estado de Quintana Roo.

Figura 20.- Número de cuartos (2008 - 2011)



Fuente: Secretaría de Turismo del estado de Quintana Roo.

En cuanto al número de cuartos de la ciudad de Cancún, no presenta un incremento de consideración en el periodo de 2008-2011, registrando únicamente un aumento de 46 unidades. En cambio la Riviera Maya continúa con crecimiento, registrando 3,380 unidades en este mismo periodo. Cabe mencionar que este dato no es de una interpretación exacta, puesto se han hecho algunos análisis de la infraestructura hotelera actual de Cancún, arrojando diferentes cifras.

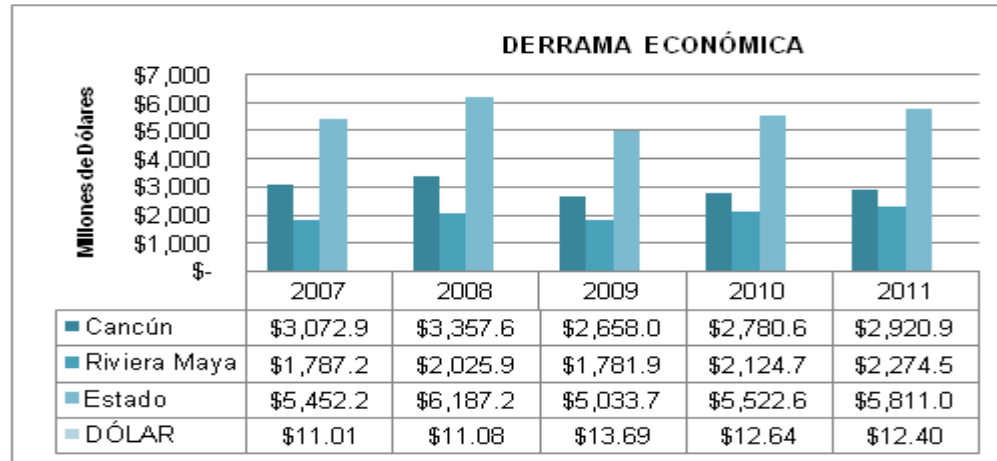
Cuadro 28. Estadía promedio Cancún y Riviera Maya (2008 - 2011)

DESTINO	ESTADÍA PROMEDIO			
	2008	2009	2010	2011
Cancún	4.64	4.72	4.77	4.81
Riviera Maya	6.51	6.05	5.89	5.82

Fuente: Secretaría de Turismo del estado de Quintana Roo (2012).

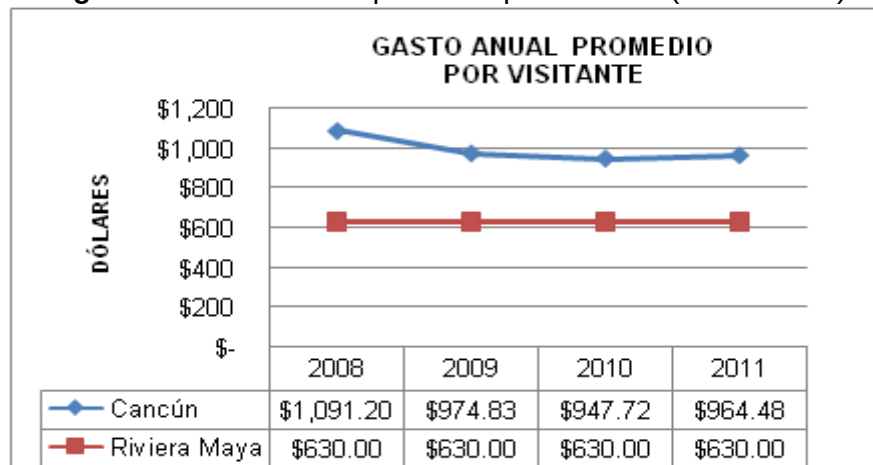
La estadía promedio de Cancún no rebasa 5 días mientras que en la Riviera Maya resulta una estadía mayor. Sin embargo, Cancún a pesar de registrar una estadía menor comparada con la de la Riviera Maya presenta una derrama económica mayor, la cual en el año de 2011 representó 50% de la obtenida en Quintana Roo. Lo anterior porque existe un mayor gasto anual promedio por visitante en el destino. En este mismo año, la suma de la derrama económica de estos dos destinos turísticos, representó el 89% de toda la entidad.

Figura 21.- Derrama Económica en MDD (2007 - 2011)



Fuente: Secretaría de Turismo del estado de Quintana Roo.

Figura 22.- Gasto Anual promedio por visitante (2008 - 2011)



Fuente: Secretaría de Turismo del estado de Quintana Roo.

VII. DIAGNOSTICO

Descripción de la problemática de la ciudad de Cancún

El detallado análisis del contexto del centro de población de Cancún proporciona información sectorizada, cualitativa y cuantitativa de relevancia para dar pie a la construcción del presente diagnóstico. En este capítulo se describe en profundidad la lógica de causas y efectos que refleja el árbol de problemas (anexo 1), cuyo objeto de análisis es la problemática del desarrollo urbano del centro de población de la ciudad de Cancún. En él, se distingue el problema central, identificado como: **insuficiente Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la ciudad de Cancún (de conformidad con el Art. 30 de la Ley de Asentamientos Humanos)** y en torno a dicho problema las causas que lo generan y que, a su vez, se deben y explican por otras causas. Así mismo, los efectos negativos o consecuencias que esta problemática genera sobre la ciudad. A continuación se describen las cinco raíces causales:

1. **La inexistencia de un instrumento de desarrollo urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún congruente con la legislación** se debe a dos causas principales: la existencia de un marco regulatorio incongruente y la inexistencia de un instrumento de desarrollo urbano que rijan todo el Centro de Población de la Ciudad de Cancún.
 - 1.1 La presencia de un marco regulatorio incongruente se explica por la desactualización de las leyes estatales referentes a la planeación urbana. Así mismo, por la insuficiente claridad en las atribuciones que deben contener las zonificaciones primarias y secundarias; la falta de rigor en el cumplimiento de la legislación y regulación en materia de desarrollo urbano y la incongruencia entre los instrumentos de planeación urbana y los de planeación ambiental.
 - 1.2 La inexistencia de un instrumento de desarrollo urbano que rijan todo el centro de población de la ciudad de Cancún se debe a dos causas básicas: la tendencia a no actualizar los programas a nivel centro de población en los tiempos mínimos (2 años) que establece la Ley de Asentamientos Humanos, a su vez, la normatividad vigente no señala reservas territoriales y sus respectivas etapas.
2. **La insostenible estrategia de medio ambiente en la ciudad de Cancún** se debe a tres causas principales: la desatención de las áreas de valor

ecológico, los procesos urbanos negativos sobre el centro de población y la desatención de las áreas verdes del centro de población de Cancún.

2.1 La desatención de las áreas de valor ecológico se explica por la pérdida de los valores ambientales sobre las áreas naturales protegidas del territorio que ocupa el centro de población de la ciudad de Cancún, las áreas desprotegidas, el inadecuado manejo de los mantos freáticos y el inadecuado manejo de los humedales del municipio.

2.2 Los procesos urbanos negativos sobre el centro de población se deben a cuatro causas: primero, la deficiente administración de las reservas de crecimiento, segundo, la afectación a la calidad del acuífero que responde a la inadecuada disposición de los residuos sólidos, la subutilización de la red sanitaria existente y a la presencia de asentamientos irregulares. Por su parte, estos procesos urbanos negativos se explican también por la deficiente planeación urbana en materia de prevención de inundaciones dado que la ciudad de Cancún cuenta con una infraestructura de drenaje pluvial inadecuado, a la par de que el Atlas de Riesgos de la ciudad se encuentra desactualizado, aunado a que la ciudad es vulnerable ante eventos hidrometeorológicos de gran intensidad. Por último, existe una elevada generación de residuos sólido urbanos en la ciudad, dada la elevada generación de residuos de origen habitacional y comercial.

2.3 La desatención de las áreas verdes del centro de población de Cancún se debe a la pérdida de valores ambientales de las áreas verdes del centro de población de Cancún y a la estructura y composición de la vegetación que registra cambios significativos, dada la afectación por actividades humanas y la afectación de tipo natural.

3. El insostenible modelo económico en función del desarrollo urbano en la ciudad de Cancún se explica por tres causas: el debilitamiento de las actividades turísticas de la ciudad de Cancún, el desaprovechamiento de las zonas con potencial turístico de la ciudad y las zonas con dificultad para incorporarse a la dinámica de la ciudad.

3.1 El debilitamiento de las actividades turísticas de la ciudad de Cancún se debe al desaprovechamiento del potencial de la Zona Hotelera lo cual se explica por el desconocimiento de la capacidad de servicio de esta zona, el deterioro o término de vida útil en edificaciones, la existencia de predios baldíos y el detrimento de la plusvalía que a su vez responde a que la red vial en la zona ha sido rebasada, así mismo, al deficiente funcionamiento de la red pluvial y a la alteración del paisaje natural de la Zona Hotelera.

- 3.2 El desaprovechamiento de las zonas con potencial turístico de la ciudad de Cancún responde, por una parte, a la pérdida de vocación de la zona centro de la ciudad de Cancún, lo que a su vez se debe a la carencia de una planeación urbana sostenible en dicha zona, así mismo, a la depresión del centro como destino turístico, los deficientes servicios públicos, la crisis económica y el desconocimiento del centro como zona fundacional. Por su parte, también se identifican otras zonas en desaprovechamiento como Puerto Juárez, dado el desaprovechamiento de la zona como oportunidad para la diversificación turística.
- 3.3 La presencia de zonas con dificultades para incorporarse a la dinámica de la ciudad se debe a tres factores: el incremento de los asentamientos irregulares, la presencia de fraccionamientos no municipalizados a los servicios públicos y a la persistencia de zonas insuficientemente consolidadas. Esto último se explica ya que dichas zonas cuentan con red sanitaria pero no se conectan y también porque las viviendas no se adaptan a las necesidades de la población ya que son habitadas por familias compuestas pero dichas viviendas no cuentan con los estándares mínimos de habitabilidad, según CONAPO (2.5 hab/cto. dormitorio).
- 3.4 La insuficiente diversificación económica en la ciudad de Cancún se origina por la alta dependencia económica a la actividad turística así como el desaprovechamiento del mercado regional.
- 4. La visión desintegrada del desarrollo urbano del centro de Población de Cancún** responde a cinco factores causales: un modelo de movilidad urbana insostenible, intervenciones en espacios abiertos y áreas verdes insostenibles, el desarrollo de infraestructura insostenible, el insuficiente equipamiento en función de la jerarquía de la ciudad y un modelo de habitabilidad insostenible.
- 4.1 El modelo de movilidad urbana insostenible se debe a los siguientes factores: la presencia de un transporte público insostenible, dada la deficiente operación del transporte público y el débil fomento a la movilidad no motorizada; la deficiente operatividad de la red vial, debido a su insuficiente cobertura, el precario estado en el que se encuentra así como el escaso equipamiento. Este modelo de movilidad urbana insostenible se explica también por el desaprovechamiento del potencial logístico de la red vial principal así como el actual modelo monocéntrico de la ciudad.

- 4.2 Las intervenciones en espacios abiertos y áreas verdes suelen ser insostenibles, debido, primeramente, a que la proporción de área verde por habitante es inequitativa, así mismo, el diseño de áreas verdes y espacios abiertos no suelen atender parámetros de seguridad a la par del constante abandono de espacios abiertos y áreas verdes. Esto último se explica, por una parte, por la incapacidad económica de la administración municipal además de que no se ha aprovechado la participación o implicación ciudadana en el cuidado de estas áreas y espacios.
- 4.3 **El desarrollo de infraestructura insostenible en la ciudad de Cancún** tiene como origen los siguientes factores: la limitada capacidad de conducción del sistema hidráulico, la insuficiente red eléctrica, las deficiencias en la gestión de residuos sólidos y la deficiente red del servicio de telecomunicaciones.
- 4.4 **El insuficiente equipamiento en función de la jerarquía de la ciudad** se explica por el rezago en equipamientos de referencia que propicien el encuentro colectivo. A su vez, por la ubicación no compatible de la cárcel y el rastro con el entorno.
- 4.5 **El modelo de habitabilidad insostenible** se debe a cuatro causas: la promoción de prototipos de vivienda que fomentan el hacinamiento, la densificación sin considerar los espacios públicos, la falta de criterios de regulación de la expansión física de la mancha urbana y los asentamientos irregulares.
5. **El descontrol en el crecimiento del centro de población de la ciudad de Cancún** responde al desconocimiento en los siguientes ámbitos: sobre la evolución de la mancha urbana, sobre la reserva territorial sin ocupar con infraestructura, sobre la reserva territorial sin ocupar y sin infraestructura, así como el desaprovechamiento del potencial de los vacíos intraurbanos.

El insuficiente Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la ciudad de Cancún generado por las cinco raíces causales antes descritas conlleva a una serie de efectos negativos sobre la ciudad:

Efectos institucionales

- La Administración Pública Municipal queda sujeta al PDU 2005²⁷ y planes parciales cuyos contenidos no responden a las necesidades de la población actual.
- La visión no integral Impide planear el equipamiento a escala regional o centro de población
- Limita a la autoridad la capacidad de atención oportuna a la ciudadana.
- Dificultad en la toma de decisiones del POEL 2005 entre los tres órdenes de Gobierno, para el otorgamiento de permisos.
- Ineficiencia de los procesos en las instituciones implicadas en el desarrollo urbano.

Efectos sobre el medio ambiente:

- Acelerado deterioro de hábitats de fauna silvestre.
- Acelerada afectación a la vegetación.
- Altos niveles de contaminación al acuífero.
- Contaminación auditiva.
- Contaminación visual.
- Alto consumo de hidrocarburos.
- Altas emisiones de CO₂.
- Elevada huella ecológica
- Daños a la salud pública.

Efectos económicos:

- Elevados costos de operación en la ciudad.
- Disminución en la productividad entre los y las habitantes de la ciudad.
- Debilitamiento de las actividades turísticas.

Efectos en la movilidad:

- Operación desorganizada de las unidades.
- Rutas con movimientos repetitivos.
- Extremada competencia por una misma demanda.
- Crecimiento de rutas sin control (76 rutas, al 2013).
- Cruces conflictivos en nodos vehiculares.
- Problemas de conectividad en la ciudad.
- Alta ocupación de vehículos.

²⁷ Actualmente rige el POEL 2014. No obstante, en el momento de la realización del diagnóstico aún estaba vigente el POEL 2005.

- Tráfico vehicular.
- Complicación del traslado vehicular direcciones norte-sur, este-oeste.
- Accidentes vehiculares.
- Desincentivo al uso del transporte colectivo.
- Extrema vulnerabilidad física para el peatón y el ciclista.
- Exclusión laboral (dificultad de acceso a destino laboral).

Efectos sociales:

- Bajo aprovechamiento de las áreas verdes por habitante.
- Espacios abiertos y áreas verdes inseguras.
- Altos niveles de hacinamiento.
- Deficientes condiciones de vida en los polígonos de alta y muy alta marginación publicados por CONAPO, 2010
- Inequidad en el acceso a los servicios públicos.
- Inequidad en el acceso a las oportunidades de educación, salud, cultura, deporte, recreación, participación social, entre otras.
- Violencia urbana.
- Baja calidad de vida.

Efectos urbanos:

- Aumento de los asentamientos irregulares.
- Crecimiento exponencial de la mancha urbana.
- Debilitamiento del centro de la ciudad de Cancún como centro financiero comercial y de servicios a nivel regional.
- Despoblamiento del centro de la ciudad de Cancún.
- Deterioro de la imagen urbana.
- Falta de una regulación del crecimiento de las reservas territoriales.
- Generación de una ciudad dispersa.
- Aumento de los desplazamientos.
- Desaprovechamiento de la infraestructura existente.
- Generación de una ciudad ineficiente.
- Generación de una ciudad dispersa.
- Generación de una ciudad insostenible.

Pronostico de Demandas

Las demandas que se presentan a continuación se fundamentan en información proveniente del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Benito Juárez, (2012), actualizándose en su caso a las proyecciones actuales. A reserva

de externalidades no consideradas, la estimación de suelo para vivienda e infraestructura será de 6,395.5 Ha lo que significa una ocupación de 56% de la etapa de consolidación establecida en el **plano E-07** Etapas de Desarrollo.

Vivienda

Cuadro 29. Estimación de requerimiento de Vivienda y Suelo para la Ciudad de Cancún al año 2030

Localidad	Población 2030	Incremento de Población (2014-2030)	Incremento de Vivienda (Unidades)	Superficie Requerida (Ha)
Cancún	1,580,011	718,192	217,634	5,564.5

Fuente: Elaboración IMPLAN

Equipamiento e Infraestructura

La estimación del crecimiento de población en su momento demandará las estimaciones de requerimiento de suelo, indicadas en el siguiente cuadro.

Estimación de requerimiento de Suelo
para Equipamiento e Infraestructura en la Ciudad de Cancún al año 2030

Subsistema	Requerimiento Suelo (Ha)
Educación (Sep - Capfce)	172
Cultura	19
Salud	32
Asistencia Social	43
Comercio	73
Abasto	23
Comunicaciones	3
Transporte	10
Recreación	369
Deporte	50
Administración Publica	20
Servicios	17
Superficie Requerida	831

Fuente: Elaboración IMPLAN con base en la normatividad del sistema normativo de equipamiento urbano

Pronóstico de capacidad de servicios en la Zona Hotelera

Sistema de la red hidráulica y sanitaria en la Zona Hotelera

Con base en el Análisis sobre el Abastecimiento de los Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario en la Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún (2014), presentado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo y elaborado en conjunto con la empresa concesionaria Desarrollos Hidráulicos de Cancún S.A de C.V se concluye lo siguiente:

Cuadro 30. Escenario con proyección al 2030 en la Zona Hotelera

Cuartos hoteleros	Unidades de vivienda	Qmax diario
41,318	3,612	757 LPS

De acuerdo a esta proyección se considera que los hoteles cuentan con cisternas de almacenamiento que permiten una capacidad de regulación importante. Actualmente la Zona Hotelera de Cancún se abastece por una línea de conducción que corre a lo largo del Boulevard Kukulcán y cuenta con dos puntos de conexión a la red municipal, uno por el entronque al aeropuerto, con un diámetro de 20 plg, y otro por el Km 0+000 del Boulevard Kukulcán, en un diámetro de 24 plg.

En suma, el análisis destaca que “existe la infraestructura necesaria y suficiente para dotar a la Zona Hotelera de agua potable en cantidad y calidad suficiente, por lo que no existe la necesidad de contar con plantas desalinizadoras en este ámbito.”

Manejo de residuos sólidos en la Zona Hotelera

El análisis desarrollado por la Solución Integral de Residuos Sólidos Urbanos, Cancún-SIRESOL- (2014), explica el funcionamiento y capacidad del CIMIRS, inaugurado en el mes de abril del 2013.

Dicho análisis detalla que este proyecto contempla en su primera etapa la construcción de infraestructura para el confinamiento de RSU operado con la técnica combinada de trinchera y área. En sus etapas posteriores será operado bajo el esquema de relleno sanitario seco, lo que permitirá un aumento en la vida útil de las celdas de relleno sanitario.

Este proyecto incluye la integración de líneas de segregación de RSU y biometanización de la fracción orgánica de los RSU, por lo que la vida útil de las celdas de confinamiento se espera para un periodo de 15 años.

Actualmente el CIMIRS recibe diariamente la cantidad aproximada de 1100 toneladas diarias de las cuales la Zona Hotelera de Cancún aporta un promedio diario de 150 toneladas de RSU.

Con base en la información de recolección y disposición de RSU correspondiente a las rutas de la ZH un aumento gradual del 2014 al 2030 en la construcción de cuartos de hotel para el final de este periodo supondría un incremento de volumen ocupado por los RSU provenientes de la ZH, de un 18% aproximadamente (con base en el número de cuartos de hotel totales del techo máximo normativo expresado en el Cuadro 30), lo que equivale a la disminución de 2 meses y medio en la vida útil de las celdas de disposición final del CIMIRS.

VIII. OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

El diagnóstico en positivo del centro de población de la ciudad de Cancún responde al análisis metodológico presente en el árbol de objetivos (ver anexo 2, Árbol de Objetivos). Como se mencionó en el capítulo III, metodología, en esta herramienta se encuentra el objetivo general del PDUCP 2014-2030, así como sus medios (estrategias y políticas) y efectos positivos (posibles indicadores).

De tal forma que **alcanzar el desarrollo urbano sostenible del centro de población de la ciudad de Cancún, Quintana Roo**, representa el objetivo general de este instrumento y para su consecución se visualiza la siguiente lógica de planeación vertical, estructurada en las matrices de planeación (ver anexo 3, Matrices de Planeación) y contenida por estrategias y políticas (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos) como se describe a continuación.

1.- La Estrategia Normativa en Función del Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún (anexo 3.1), supone la primera estrategia elemental para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad, y es posible desarrollarse a través de componentes normativos (los diferentes procesos de maduración del territorio), que a su vez poseen criterios generales (los usos y destinos del suelo) y estos cuentan con subcomponentes (la clasificación específica de cada uso de suelo, reflejada a partir de tablas y planos).



Objetivo general (objetivo del PDUCP 2014-2030)
Objetivo específico (Estrategia Normativa)
Componentes normativos
Criterios generales
Subcomponentes

Lógica de planeación de la Estrategia Normativa en Función del Desarrollo Urbano Sostenible

Objetivo Específico:

1.- Desarrollada la Estrategia Normativa en Función del Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Cancún

Componente normativo:

1.1. Establecidas las modalidades de utilización de usos de suelos requeridos en el ordenamiento y regulación de las zonas de crecimiento.

1.1.1. Establecidas las densidades brutas y sus modalidades para las áreas de crecimiento del centro de población de Cancún .

Componente normativo:

1.2. Establecidas las modalidades de utilización de usos de suelos y destinos requeridos en el ordenamiento y regulación en las zonas en proceso de consolidación y consolidadas en función de los documentos normativos con las cuales fueron creados.

1.2.1. Establecidas las modalidades de utilización de usos de suelos requeridos en el ordenamiento y regulación en las zonas habitacionales del centro de población de Cancún.

1.2.2. Establecidas las modalidades de utilización de usos de suelos requeridos en el ordenamiento y regulación en las zonas comerciales y mixtos en el centro de población de Cancún

1.2.3. Establecidas las modalidades de utilización de usos de suelos requeridos en el ordenamiento y regulación en las zonas turísticas del Centro de Población de Cancún

1.2.4. Establecidas las modalidades de utilización de usos de suelos requeridos en el ordenamiento y regulación en las zonas industriales del centro de población de Cancún

1.2.5. Establecidas las modalidades de utilización de los destinos de suelo requeridos en el ordenamiento y regulación en el Centro de Población de Cancún

1.2.5.1. Determinada la clasificación de los espacios abiertos y áreas verdes

1.2.5.2. Determinada la clasificación de la Infraestructura y obras complementarias

1.2.5.3. Determinada la clasificación del Equipamiento

1.2.5.4. Determinada la clasificación de las vialidades y obras complementarias

1.2.6. Cumplidas las normas que regulen los requerimientos de estacionamientos del centro de población de Cancún

1.2.7. Replanteadas la normas que regulen los usos permitidos y prohibidos en la centro de población de Cancún

Componente normativo

1.3. Definidos los procedimientos y normas aplicables en zonas de transformación y/o con una política de reciclamiento.

1.3.1 Establecidos los mecanismos de regularización que se deben cumplir en las construcciones ubicadas en las zonas de transformación.

1.3.2 Establecidas las normas excepcionales que podrán aplicarse en proyectos nuevos en función de lo establecido en el capítulo XIII.

Componente de evaluación

1.4. Desarrollados procesos de evaluación participativa de la Estrategia Normativa Sostenible del Centro de Población de Cancún

2. La Estrategia del Desarrollo Urbano en Función del Medio Ambiente Sostenible (anexo 3.2), representa la segunda estrategia elemental para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Cancún, y es posible desarrollarse a partir de políticas de conservación que contemplan componentes urbanos ambientales y estos a su vez poseen subcomponentes y en su último nivel líneas de acción y proyectos urbanos. Así mismo, los objetivos de las políticas de conservación guardan un horizonte temporal a largo plazo, mientras que las líneas de acción se prevén desarrollar a mediano y corto plazo.

Objetivo general (objetivo del PDUCP 2014-2030)
Objetivo específico (Estrategia Medio Ambiente)
Políticas de conservación
Componente urbano ambiental
Subcomponente
Líneas de acción y proyectos urbanos



Lógica de planeación de la Estrategia de Desarrollo Urbano en función del Medio Ambiente Sostenible

Objetivo Específico (OE):

2.- Desarrollada la Estrategia de Desarrollo Urbano en función del Medio Ambiente Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún

Política de Conservación:

2.1. Desarrollada la política de conservación de las áreas de valor ecológico

2.1.1. Preservados los valores ambientales del territorio que ocupa el centro de población de Cancún

2.1.1.1. Operado un sistema de áreas naturales protegidas con adecuados Programas de Manejo que sean debidamente instrumentados .

2.1.1.2. Operado un adecuado manejo de los mantos freáticos del centro de población de Cancún

2.1.1.3. Desarrollados convenios que garanticen la conservación y manejo adecuado de los humedales del municipio.

Política de conservación:

2.2. Disminuidos los procesos urbanos negativos sobre el centro de población de Cancún

2.2.1. Desarrollada la política de crecimiento sostenible del centro de población (ver Política de Administración del Crecimiento Sostenible del Centro de Población de Cancún)

2.2.2. Desarrollada una estrategia de responsabilidad compartida en la generación de residuos sólidos

2.2.3. Desarrollada una estrategia de disminución en la afectación a la calidad del acuífero

2.2.3.1 Decretado el ANP municipal para protección de zona de extracción de agua potable del municipio de Benito Juárez.

2.2.3.2 Mejorada la gestión de la disposición final de los RSU, provenientes de los municipios de Benito Juárez e Isla Mujeres.

- 2.2.3.3 Introducidos los servicios básicos en las zonas irregulares (ver proyecto urbano)
- 2.2.3.4 Promovida acciones para disminuir el uso de la fosa séptica en zonas que registraron un proceso de regularización (ver proyecto urbano)
- 2.2.4. Mejorada la planeación urbana en materia de prevención de inundaciones
 - 2.2.4.1 Construido un sistema planificado de drenaje pluvial de alta capacidad
 - 2.2.4.2 Actualizado el Atlas de Riesgos de la Ciudad de Cancún
 - 2.2.4.3 Desarrolladas las obras de desfogue respetando la dinámica hidrológica
 - 2.2.4.4 Desarrolladas obras de recuperación de espacios degradados (bancos de materiales)

Política de conservación:

- 2.3** Desarrollada la estrategia de conservación de las áreas verdes de la ciudad
 - 2.3.1 Preservar los valores ambientales de las áreas verdes del centro de población de Cancún
 - 2.3.1.1 Creado un sistema de parques municipales y parques emblemáticos.
 - 2.3.1.2 Desarrollado un sistema de parques en la zona norponiente de la ciudad de Cancún
 - 2.3.1.3 Desarrollado el Parque Metropolitano en los límites del municipio de Benito Juárez y Zona Continental de Isla Mujeres.
 - 2.3.1.4 Desarrollado el Parque Cancún, colindante con el sistema lagunar Nichupté.
 - 2.3.1.5 Desarrollado Parque las Alamedas en el Cono de Aproximación Norte del Aeropuerto de la ciudad de Cancún.

Política de evaluación:

- 2.4.** Desarrollados procesos de evaluación participativa del Desarrollo Urbano en Función del Medio Ambiente Sostenible del Centro de Población de Cancún

3. La Estrategia del Desarrollo Urbano en Función del Desarrollo Económico Sostenible (anexo 3.3), supone la tercera

estrategia elemental para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Cancún, y es posible llevarse a cabo a través de políticas de reciclamiento mejoramiento, que contemplan componentes urbanos y estos a su vez criterios generales, que poseen en su último nivel mecanismos de instrumentación y proyectos urbanos. Así mismo, los objetivos de las políticas de mejoramiento guardan un horizonte temporal a largo plazo, mientras que los de los mecanismos de instrumentación y proyectos urbanos se prevén desarrollar a mediano y corto plazo.

Objetivo general

(objetivo del PDUCP 2014-2030)

Objetivo específico (Estrategia de Desarrollo Económico)

Políticas de reciclamiento y mejoramiento

Componentes urbanos

Criterios generales

Mecanismos de instrumentación

Proyectos urbanos



La lógica de planeación de la Estrategia de Desarrollo Urbano en función del Desarrollo Económico Sostenible

Objetivo Específico (OE):

3. Desarrollada la Estrategia de Desarrollo Urbano en Función del Desarrollo Económico Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún

Política de reciclamiento:

3.1 Desarrolladas acciones de mejoramiento en la Zona Hotelera de la ciudad de Cancún

Política de reciclamiento:

3.2 Desarrolladas acciones de mejoramiento en zonas con potencial turístico

3.2.1 Desarrollado el Programa de Desarrollo Turístico para la ciudad de Cancún

- 3.2.1.1 Desarrolladas las estrategias de competitividad, diversificación, especialización e innovación de la actividad turística para la ciudad de Cancún
- 3.2.2 Desarrollada la estrategia general de revitalización de la zona centro
- 3.2.3 Desarrollada la estrategia de revitalización de la zona de Puerto Juárez

Política de mejoramiento:

- 3.3 Desarrolladas acciones de mejoramiento en zonas con dificultades para incorporarse a la dinámica de la ciudad
 - 3.3.1 Aportadas las condiciones regulatorias en favor del proceso de regularización de asentamientos irregulares
 - 3.3.2 Mejoradas las condiciones de las zonas insuficientemente consolidadas
 - 3.3.3 Incorporados los fraccionamientos no municipalizados a los servicios públicos

Política de aprovechamiento del suelo:

- 3.4 Desarrollada la estrategia de diversificación económica
 - 3.4.1 Desarrollada la estrategia de renovación de la zona industrial de la ciudad de Cancún
 - 3.4.1.1 Desarrollado el proyecto integral de la zona industrial de la ciudad de Cancún
 - 3.4.2 Generadas las condiciones para detonar nuevas zonas de oportunidad
 - 3.4.3 Fortalecidos los servicios de equipamiento regional a gran escala, que de soporte al desarrollo del turismo nacional e internacional

Política de evaluación:

- 3.5 Desarrollados procesos de evaluación participativa del Desarrollo Urbano en Función del Desarrollo Económico Sostenible del Centro de Población de Cancún

4.- **La Estrategia del Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún (anexo 3.4)**, representa la cuarta estrategia elemental para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Cancún, y es posible desarrollarse a partir de componentes urbanos que contemplan criterios generales, estos a su vez cuentan con subcomponentes y estos poseen proyectos urbanos y mecanismos de instrumentación. Así mismo, los objetivos de los componentes urbanos y los subcomponentes guardan un horizonte temporal a largo plazo, mientras que los de los proyectos urbanos y mecanismos de instrumentación se prevén desarrollar a mediano y corto plazo.

Objetivo general (objetivo del PDUCP 2014-2030)
Objetivo específico (Estrategia de Desarrollo Urbano)
Componentes urbanos
Subcomponentes
Mecanismos de instrumentación
Proyectos urbanos



La lógica de planeación de la Estrategia de del Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún

Objetivo específico:

4. Desarrollada la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún

Componente urbano:

4.1. Desarrollada la estrategia de movilidad sostenible del centro de población de Cancún

4.1.1. Desarrollado el sistema de centralidades en el centro de población de Cancún

4.1.1.1. Desarrollada la estrategia de consolidación de las centralidades

4.1.1.1.1 Generadas las condiciones normativas para la generación y/o transformación de la propiedad privada

4.1.1.1.2. Mejoradas las condiciones urbanas de las centralidades

4.1.1.1.3. Promovida la ubicación de proyectos urbanos estratégicos de equipamiento y servicios de acuerdo a la escala de cada centralidad

4.1.2 Articuladas las centralidades de la Ciudad de Cancún

4.1.2.1 Desarrollada la estrategia de consolidación de los corredores urbanos

4.1.2.1.1 Generadas las condiciones normativas para la generación y/o transformación de la propiedad privada.

4.1.2.1.2. Mejorar las condiciones urbanas de los corredores comerciales

4.1.3. Mejorada la conectividad de la red vial en función de las necesidades de la población y su economía

4.1.3.1 Definida la propuesta de nuevas vialidades (ver Plano E-05)

4.1.3.1.1 Mejorada la conectividad de la red vial Este-Oeste

4.1.3.1.2 Mejorada la conectividad Norte - Sur

4.1.3.1.3 Mejorada la conectividad con la Zona Continental de Isla Mujeres

4.1.4 Mejorada la operación de la sistema de enlaces existente (Plano E-05,E-05A,E05B)

4.1.4.1 Resuelto el conflicto de nodos vehiculares en cruces de avenidas principales

4.1.4.2 Mejorada la señalética horizontal, vertical y semaforización incluyente (peatón, ciclista y automóvil)

4.1.4.3 Mejorado el mobiliario urbano incluyente

4.1.4.4 Mejorado la red de semáforos

4.1.4.5 Establecido un programa eficiente de mantenimiento a la red vial

4.1.4.6 Regulada la circulación del tráfico de vehículos de carga y pasajeros

4.1.4.7 Lograda la continuidad de la red de ciclo vías

4.1.4.8 Generado una supervisión más estricta del buen uso de las vialidades

4.1.5 Implementado un sistema de transporte público multimodal integrador

4.1.5.1 Elaborado el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad

4.1.5.1.1 Estudio integral de movilidad de la ciudad de Cancún
(Diagnostico)

4.1.5.2 Eficientada la operación del transporte público tradicional

4.1.5.3 Implementadas Nuevas modalidades de Movilidad.- (Plano E-05 y
Plano E-09)

Componente urbano:

4.2 Desarrollada la estrategia de espacios abiertos y áreas verdes sostenibles
(Plano E-09)

4.2.1 Incrementada la proporción de áreas verdes por habitante

4.2.2 Creados espacios abiertos y áreas verdes atendiendo a factores de
seguridad

4.2.3 Fomentada la cultura de mantenimiento permanente en los espacios
abiertos y áreas verdes.

Componente urbano:

4.3 Desarrollada la estrategia de infraestructura sostenible

4.3.1 Integrado el sistema hidráulico sostenible

4.3.1.1 Mejorada la prestación del servicio de agua potable

4.3.1.2 Aprovechada al 100% la infraestructura sanitaria

4.3.1.3 Introducido un sistema de drenaje y reúso de aguas residuales

4.3.1.4 Construido un sistema planificado de drenaje pluvial de alta
capacidad

4.4 Desarrollada la estrategia de equipamiento sostenible (Plano E-09)

4.4.1 Consolidado un sistema de equipamientos de referencia que propicie
el encuentro colectivo

4.5 Desarrollada la estrategia de habitabilidad sostenible del centro de
población de Cancún.

4.5.1 Regulada la expansión física de la superficie urbana en el centro de
población.

4.5.2 Promovidos prototipos de vivienda que no fomenten el hacinamiento

4.5.3 Desarrollado el programa sectorial de vivienda

4.5.4 Desarrollados mecanismos de instrumentación que aseguren el equilibrio de cargas y beneficios urbanos y garanticen los recursos para el mantenimiento o la construcción oportuna de infraestructura.

4.5.5 Fortalecido el carácter homogéneo de la población, facilitando vivienda para todos los niveles socioeconómicos, edades y tipos de familia

4.5.6 Desarrollada la estrategia de mejoramiento del entorno urbano de las zonas habitacionales

4.5.6.1 Implementadas acciones estratégicas en zonas de nueva creación en complementariedad con la estrategia de destinos de suelo (ver Matriz Política de Administración del Crecimiento Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún)

4.5.6.2 Implementadas acciones estratégicas en zonas existentes en complementariedad con la estrategia de destinos de suelo

Política de evaluación:

4.6. Desarrollados procesos de evaluación participativa del Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población de Cancún

5.-La política de Administración del Crecimiento Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún (anexo 3.5), supone la quinta y última estrategia elemental para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Cancún, y es posible desarrollarse a través de componentes urbanos que contemplan subcomponentes y estos, a su vez, contienen mecanismos de instrumentación. Así mismo, los objetivos de los componentes urbanos guardan un horizonte temporal a largo plazo, mientras que los de los subcomponentes y mecanismos de instrumentación se prevén en el mediano y corto plazo.

Objetivo general (objetivo del PDUCP 2014-2030)
Objetivo específico (Política de Crecimiento)
Componentes urbanos
Subcomponentes
Mecanismos de instrumentación



La lógica de planeación de la Política de Administración del Crecimiento Sostenible

Objetivo Específico (OE):

5.-Desarrollada la Política de Administración del Crecimiento Sostenible del Centro de Población de la Ciudad de Cancún

Componente urbano

5.1 Determinados los límites de la mancha urbana (línea base)

5.2 Determinados los límites de la zona de consolidación

5.3 Determinados los límites de las zonas de reserva de crecimiento

5.4 Desarrollada la estrategia de consolidación de los lotes baldíos y vacíos interurbanos

Componente de evaluación:

5.5.-Desarrollados procesos de evaluación participativa de la Política de Administración del Crecimiento Sostenible del Centro de Población de Cancún

Cabe destacar que el grado de consecución de los objetivos planteados en cada una de las 5 matrices, depende directamente de que los factores externos se desarrollen o lleven a cabo, tal como se explicó en el capítulo III metodología.

IX. PROYECTOS URBANOS ESTRATÉGICOS

A continuación se detallan los proyectos urbanos estratégicos alineados a cada una de las estrategias y políticas mencionadas en el capítulo anterior. Estos proyectos cumplen la función más operativa del presente programa y resultan claves dado que sus efectos generan impactos positivos en el ámbito ambiental, urbano y económico. Es decir, su desarrollo no sólo contribuye a una lógica vertical, si no también horizontal.

Proyectos Urbanos de la Estrategia de Desarrollo Urbano en Función del Medio Ambiente Sostenible				
Medio Ambiente	2.2.4 Mejorada la planeación urbana en materia de prevención de inundaciones	2.2.4.1	Construido un sistema planificado de drenaje pluvial de alta capacidad	
		2.2.4.2	Actualizado el Atlas de Riesgos de la Ciudad de Cancún	
		2.2.4.3	Desarrolladas las obras de desfogue respetando la dinámica hidrológica	
		2.2.4.4	Desarrolladas obras de recuperación de espacios degradados (bancos de materiales)	
	2.3.1 Preservados los valores ambientales de las áreas verdes del centro de población de Cancún	2.3.1.1	Creado un sistema de parques municipales y parques emblemáticos.	
		2.3.1.2	Desarrollado un sistema de parques en la zona norponiente de la ciudad de Cancún	
		2.3.1.3	Desarrollado el Parque Metropolitano en los límites del municipio de Benito Juárez y Zona Continental de Isla Mujeres	
		2.3.1.4	Desarrollado el Parque Cancún, colindante con el sistema lagunar Nichupté	
		2.3.1.5	Desarrollado Parque las Alamedas en el Cono de Aproximación Norte del Aeropuerto de la ciudad de Cancún	

Proyectos Urbanos de la Estrategia de Desarrollo Urbano en Función del Desarrollo Económico Sostenible				
RECICLAMIENTO	Zona Hotelera	3.1.1.7.3 Implementadas las gestiones que mitiguen el congestionamiento vial	3.1.1.7.3.1	Generadas las reglas del sistema de control y regulación del tráfico
			3.1.1.7.3.2	Mejorada la supervisión de la operación vial
			3.1.1.7.3.3	Implementada las acciones restrictivas para el uso del Blvd. Kukulkan
			3.1.1.7.3.4	Desarrollado el programa de carro compartido
			3.1.1.7.3.5	Ampliado el servicio de transporte de personal en todos los hoteles

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

			3.1.1.7.3.6	Coordinado los horarios de entrada y salida del personal
		3.1.1.7.4 Mejorada la prestación del servicio de transporte publico	3.1.1.7.4.1	Impulsada la movilidad no motorizada
			3.1.1.7.4.2	Fomentados los negocios de renta de bicicletas
		3.1.1.7.5 Mejorada la operación de la red vial	3.1.1.7.5.1	Resuelto los conflictos de acceso en Km 0
			3.1.1.7.5.2	Mejorado el flujo vial con el Puente sobre la Laguna Bojórquez
			3.1.1.7.5.3	Mejorado el flujo vial con el Puente sobre la Laguna Nichupté
		3.1.1.7.4 Garantizado el servicio eficiente de la infraestructura	3.1.1.7.4.1	Promovida la separación de la red de alcantarillado sanitario y pluvial
			3.1.1.7.4.1	Promovido el uso de sistemas de captación de agua pluvial
			3.1.1.7.4.1	Fomentado el uso de vegetación nativa resistente a eventos meteorológicos
			3.1.1.7.4.1	Promovido el remplazo o mejoramiento de la capacidad de servicio de la infraestructura
Proyectos Urbanos de la Estrategia de Desarrollo Urbano en Función del Desarrollo Económico Sostenible				
POLITICA DE RECICLAMIENTO	Zona Centro	3.1.1.7.5.1 Valorado el paisaje natural como Patrimonio de la Ciudad	3.1.1.7.5.1.1	Desarrollado un programa que mitigue la erosión de playas y recupere la prestación de servicios ambientales
			3.1.1.7.5.1.2	Puestos en marcha canales de oxigenación de la Laguna Bojórquez hacia el mar
		3.2.2.1.2.2 Fortalecidos los elementos espaciales que organizan el espacio urbano	3.2.2.1.2.2.1	Desarrollado el Proyecto Integral de Diseño Urbano de la Zona Centro
			3.2.2.1.2.2.2	Desarrollado el reglamento de imagen urbana de la zona centro
		3.2.2.1.3.2 Descongestionado el primer cuadro de la ciudad	3.2.2.1.3.2.1	Generadas las obras que promueven la movilidad no motorizada e inhiben el tráfico en la Avenida Tulum en Primer Cuadro de la Ciudad
			3.2.2.1.3.2.2	Transformada la Av. Yaxchilan en corredor peatonal en el primer cuadro de la ciudad
			3.2.2.1.3.2.3	Mejorada la supervisión de buen uso de la vía publica
		3.2.2.1.3.3 Mejorada la prestación del transporte publico	3.2.2.1.3.3.1	Replanteadas las rutas del transporte público tradicional
			3.2.2.1.3.3.2	Implementado el servicio de transporte publico BRT
			3.2.2.1.3.3.3	Articulada una red de ciclovía con el corredor de servicios especializados
POLITICA DE MEJORAMIE NTO	Marginación Urbana	3.3.1 Aportadas las condiciones regulatorias en favor del proceso de regularización de asentamientos irregulares	3.3.1.4	Introducidos los servicios básicos en las zonas irregulares
			3.3.1.5	Proyecto Estratégico de Ordenamiento Territorial: Asentamientos Humanos Irregular

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

	3.3.2 Mejoras las condiciones de las zonas insuficientemente consolidadas	3.3.2.1	Promovida acciones para disminuir el uso de la fosa séptica en zonas que registraron un proceso de regularización (Av. Talleres y Av. 20 de Noviembre)
		3.3.2.2	Creadas oportunidades de créditos blandos que fomenten que las viviendas cumplan con espacios mínimos según estándares de CONAPO (2.5 hab/ct. dormitorio)

Proyectos Urbanos de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible				
MOVILIDAD	Centralidades	4.1.1.2.2.1 Mejorado el espacio público en Centralidades	4.1.1.2.2.1	Implementados nuevos sistemas de transporte público multimodal
			4.1.1.2.2.2	Cableado subterráneo de todas las instalaciones
			4.1.1.2.2.3	Regulado el estacionamiento en la vía pública
			4.1.1.2.2.4	Promovida la ubicación de proyectos urbanos estratégicos de equipamiento y servicios de acuerdo a la escala de cada centralidad
MOVILIDAD	Corredores Urbanos	4.1.2.4.2.1 Mejorado el espacio público Corredores Comerciales	4.1.2.4.2.2	Implementados nuevos sistemas de transporte público multimodal
			4.1.2.4.2.3	Cableado subterráneo de todas las instalaciones
			4.1.2.4.2.4	Regulado el estacionamiento en la vía pública
			4.1.2.4.3	Mejoradas las condiciones urbanas del corredor de servicios especializados
		4.1.2.4.3.1 Mejorado el espacio público Corredor Servicios Especializados	4.1.2.4.3.2	Implementados nuevos sistemas de transporte público multimodal
			4.1.2.4.3.3	Mejorada la operatividad de la Av. Bonampak
			4.1.2.4.3.4	Mejorada la red de drenaje pluvial
			4.1.2.4.3.5	Articulada la red de ciclovías
			4.1.2.4.3.6	Regulado el estacionamiento en la vía pública
	Red Vial Propuesta	4.1.3.1.1 Mejorada la conectividad de la red vial Este-Oeste	4.1.3.1.1.1	Mejorada la conectividad de la zona poniente con la consolidación de la red vial principal en Alfredo V. Bonfil
		4.1.3.1.2 Mejorada la conectividad Norte - Sur	4.1.3.1.2.1	Construcción del Arco Sur como desahogo de tráfico de las avenidas principales con destino a Isla Mujeres y Aeropuerto
			4.1.3.1.2.2	Vialidad en líneas de alta tensión al sur de Alfredo V. Bonfil
			4.1.3.1.2.3	Conexiones por Corredor Cancún-Merida entre Av. López Portillo y vialidad de cuota
			4.1.3.1.2.4	Continuidad de la Av. Chac Mool
			4.1.3.1.2.5	Continuidad de Av. Kabah

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

MOVILIDAD Y AREAS VERDES	Red Vial Existente opuesta	4.1.3.1.3 Mejorada la conectividad con la Zona Continental de Isla Mujeres	4.1.3.1.3.1	Prolongación libramiento regional de acceso controlado
		4.1.4.1 Resuelto el conflicto de nodos vehiculares en cruces de avenidas principales	4.1.4.1.1	Construidos puentes a desnivel
			4.1.4.2	Mejorada la señalética horizontal, vertical y semaforización incluyente (peatón, ciclista y automóvil)
			4.1.4.3	Mejorado el mobiliario urbano incluyente
			4.1.4.4	Mejorado la red de semáforos
			4.1.4.5	Determinadas las necesidades de adecuación del diseño de la sección vial existente en función de los proyectos estratégicos
			4.1.4.6	Establecido un programa eficiente de mantenimiento a la red vial
		4.1.4.7 Regulada la circulación del tráfico de vehículos de carga y pasajeros	4.1.4.7.1	Regulada la logística de acceso y salida de camiones de carga pesada
			4.1.4.7.2	Regulada la circulación de camiones de suministro
			4.1.4.8	Lograda la continuidad de la red de ciclo vías
			4.1.4.9	Generado una supervisión más estricta del buen uso de las vialidades
	Transporte Publico	4.1.5.1 Elaborado el Plan Sectorial de Transporte y Vialidad	4.1.5.1.1	Estudio integral de movilidad de la ciudad de Cancún (Diagnostico)
		4.1.5.2 Eficientado la operación del transporte público tradicional	4.1.5.2.1	Replanteamiento de rutas del transporte tradicional en función de la necesidad de origen y destino de los ciudadanos.
			4.1.5.2.2	Regulado el ascenso y descenso en función de las paradas de autobuses
		4.1.5.3 Implementadas Nuevas modalidades de Movilidad.- (Plano E-05 y Plano E-09)	4.1.5.3.1	Implementado el Transporte Publico BRT (Av. Kabah, Av. Tulum, Av. José López Portillo, Vialidad escénica).
			4.1.5.3.2	Implementado el Tren Suburbano (Av. Chac mool).
			4.1.5.3.4	Implementado el Centro de Transferencia Multimodal (espaldas del Aeropuerto).
			4.1.5.3.5	Implementada la Terminal de Transporte Semimasivo (proximidad Aeropuerto).
			4.1.5.3.6	Implementada la Red de Ciclovías (Parque Cancún, ANP Manglares de Nichupté).
			4.1.5.3.7	Implementado el Acuabus (Laguna Nichupté).
	Incremento	4.2.1 Incrementada la proporción de áreas verdes por habitante.	4.2.1.1	Consolidado el Sistema de Parque Urbanos
			4.2.1.1.1	Parque Metropolitano colindante con Zona Continental Isla Mujeres.
			4.2.1.1.2	Parque Ecológico en el ANP Manglares de Nichupté
			4.2.1.1.3	Parque Cancún a un costado de Tajamar

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

INFRAESTRUCTURA	Seguridad	4.2.2 Creados espacios abiertos y áreas verdes atendiendo a factores de seguridad	4.2.1.1.4	Alamedas conos de aproximación del Aeropuerto
			4.2.2.1	Establecidas las normas básicas de diseño en áreas verdes y espacios abiertos en las zonas habitacionales que generen ambientes seguros y aporten una función ambiental en las regiones.
			4.2.2.1.1	Adecuados los espacios existentes
			4.2.2.2	Vinculados los espacios abiertos y áreas verdes con la red vial no motorizada
	Mantenimiento	4.2.3 Fomentada la cultura de mantenimiento permanente en los espacios abiertos y áreas verdes	4.2.3.1	Fortalecidos los mecanismos de participación e implicación ciudadana
			4.2.3.2	Desarrollado un sistema eficiente de mantenimiento de áreas verdes
	Agua Potable	4.3.1.1 Mejorada la prestación del servicio de agua potable	4.3.1.1.1	Introducida una nueva red de agua potable
		4.3.1.1.2 Renovadas las instalaciones más antiguas	4.3.1.1.2.1	Renovada la red de agua potable y alcantarillado en las zonas donde su infraestructura había rebasado su vida útil
INFRAESTRUCTURA	Drenaje	4.3.1.2 Aprovechada al 100% la infraestructura sanitaria	4.3.1.2.1	Implementado el programa de conexión de viviendas a la red sanitaria
			4.3.1.3	Introducido un sistema de drenaje y reúso de aguas residuales
	Agua Pluvial	4.3.1.4 Construido un sistema planificado de drenaje pluvial de alta capacidad	4.3.1.4.1	Establecido un programa permanente de mantenimiento a la red de drenaje pluvial
			4.3.1.4.2	Establecida una campaña de concientización sobre los efectos de la basura en calle
			4.3.1.4.3	Ampliado y rediseñado el sistema de aprovechamiento de agua pluvial

EQUIPAMIENTO	4.4.1 Consolidado un sistema de equipamientos de referencia que propicie el encuentro colectivo"	4.4.1.1	Centro Cultural y de las Artes "Generar sitio emblemático de encuentro para el intercambio cultural y la enseñanza de las artes en la ciudad.
		4.4.1.2	Distrito del Conocimiento "Reforzar espacios que concentren la actividad educativa en sus habitantes
		4.4.1.2.1	Centro de Investigación Cultural Arqueo-turístico de enriquecimiento del patrimonio histórico-cultural del municipio.
		4.4.1.2.2	Centro de Investigación e Innovación Educativa de generación de nuevo Conocimiento
		4.4.1.3	Centro Regional de Especialidades Médicas "Promover espacios que brinden servicios médicos a escala regional
		4.4.1.4	Centro de Espectáculos y Deportes de Alto Rendimiento CEDAR de contribución al desarrollo y formación integral de los deportistas de alto rendimiento ubicado sobre libramiento regional de acceso controlado.
		4.4.1.5	Distrito - Cultural Recreativo y de Esparcimiento "Promover nuevas alternativas de servicios de alto impacto
		4.4.2	Reubicados la cárcel y rastro municipal (reubicados el Cerezo y el rastro fuera del centro de población de Cancún).

Instrumentos jurídicos

Los instrumentos jurídicos a continuación mencionados deben considerarse para la adecuada gestión de este programa en lo que refiere a sus fases de ejecución, seguimiento y evaluación:

1. La Ley de Asentamientos Humanos del estado de Quintana Roo vigente, la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del estado de Quintana Roo, así como sus reglamentos; Ley de Obras Públicas para el estado de Quintana Roo, Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Quintana Roo, La Ley de Desarrollo Económico y Competitividad para el estado de Quintana Roo, Ley Orgánica de la Administración Pública, Ley de Fraccionamientos del estado de Quintana Roo, la Ley de Responsabilidades de Servicios Públicos, Ley de Catastro del estado de Quintana Roo y demás ordenamientos vigentes y aplicables al estado de Quintana Roo, son instrumentos jurídicos estatales que ayudan y complementan la aplicación de este PDUCP.

2. A nivel municipal se cuenta con la Ley de los Municipios del Estado, el Reglamento de Construcción para el Municipio Benito Juárez, el Reglamento de Ecología del municipio de Benito Juárez, el Reglamento de Protección Civil y el Programa municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Benito Juárez.
3. El Código Penal para el estado de Quintana Roo, en sus artículos relativos al uso del suelo y la gestión ambiental.
4. Los Lineamientos Técnicos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano del estado de Quintana Roo y de la Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Benito Juárez.

Instrumentos de financiamiento

El siguiente cuadro comprende aquellos programas destinados a proporcionar apoyos financieros a los proyectos urbanos estratégicos. Estos apoyos se alinean en función de rubros de gestión, es decir, de las estrategias de desarrollo urbano, desarrollo económico y medio ambiente sostenible.

En materia de desarrollo urbano, los programas están orientados a la creación, ampliación y modernización de la infraestructura básica y la prestación de servicios, la imagen y el entorno urbano de los municipios.

En materia de desarrollo económico, los programas están orientados hacia el desarrollo de actividades económicas, mediante acciones enfocadas a la generación de productos que permitan aprovechar las condiciones geográficas y culturales de la región.

En materia de medio ambiente, los apoyos están destinados a la implementación de acciones y obras encaminadas al uso racional de los recursos naturales, así como la protección y conservación del ambiente bajo criterios de sostenibilidad.

Cuadro 31. Programas federales destinados a los municipios

RUBRO DE GESTIÓN	PROGRAMA	ORGANISMO	CLASIFICACIÓN			
			Asignación	Aprobación	Recursos	Ejecución
- Desarrollo económico - Desarrollo urbano	Banco de Proyectos Municipales (BPM)	BANOBRAS	Indirecto	El Estado no tiene que aprobar	Sin recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio
- Medio ambiente - Desarrollo urbano	Programa de Agua Limpia (PAL)	CONAGUA	Indirecto	El Estado tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)

- Medio ambiente - Desarrollo económico - Desarrollo urbano	Programa de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento en Zonas Urbanas (APAZU)	CONAGUA	Indirecto	El Estado no tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio
Desarrollo económico	Programa de Apoyo a los Adecuados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH)	SEDATU	Directo	El Estado no tiene que aprobar	Sin recursos complementarios	No puede ejecutar el municipio
Medio ambiente	Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales	SEDATU	Directo	El Estado no tiene que aprobar	Con recursos complementarios	No puede ejecutar el municipio
- Desarrollo económico - Desarrollo urbano	Programa de Tratamiento de Aguas Residuales (PROTAR)	CONAGUA	Indirecto	El Estado tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio
- Desarrollo económico - Desarrollo urbano	Programa Federal de Apoyo al Transporte Urbano Masivo (PROTRAM)	SCT/SHCP	Directo	El Estado no tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio
- Medio ambiente - Desarrollo económico - Desarrollo urbano	Programa Hábitat	SEDATU	Indirecto	El Estado tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio
- Medio ambiente - Desarrollo económico - Desarrollo urbano	Programa para el Desarrollo Regional Turístico Sustentable (PRODERETUS)	SECTUR	Indirecto	El Estado tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio
Medio ambiente	Programa Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos	SEDATU	Indirecto	El Estado no tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio
- Medio ambiente - Desarrollo urbano	Programa Rescate de Espacios Públicos	SEDATU	Indirecto	El Estado no tiene que aprobar	Con recursos complementarios	Puede ejecutar el municipio

Fuente: elaboración propia, 2014.

Además el estado de Quintana Roo cuenta con varias entidades que tienen participación en este PDUCP y que pueden o deberán hacerlo de manera económica, tales como la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo, el Comité de Planeación para el Desarrollo del estado de Quintana Roo, la Comisión para la Juventud y el Deporte de Quintana Roo, el Instituto para el Desarrollo y Financiamiento, el Consejo Quintanarroense de Ciencia y Tecnología, así como la Comisión Estatal de Mejora Regulatoria y el Consejo para el Desarrollo Metropolitano entre los municipios de Benito Juárez e Isla Mujeres a través del Fondo Metropolitano.

X PROCESO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

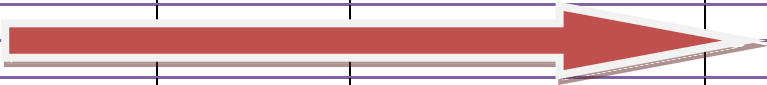
La finalidad de los procesos de seguimiento y evaluación del PDUCP 2014-2030 es la rendición de cuentas y la reorientación y actualización del instrumento si el análisis de sus resultados lo sugieren, a fin de aumentar la sostenibilidad de este programa. Para ello, el EML prevé políticas y componentes (según la naturaleza de cada matriz de planeación) orientadas a desarrollar procesos de evaluación. Así mismo, la formulación de un sistema de indicadores asignado a la lógica de planeación (ver Anexos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 Y 4.5).

a) Los indicadores y sus fuentes de verificación

El EML considera un sistema de seguimiento y evaluación presente en la matriz de planificación. Cada una de las matrices de planeación cuenta con esta lógica horizontal en donde a los niveles más superiores de planeación les corresponde un indicador cualitativo o cuantitativo. Cada uno de estos indicadores es formulado en términos de calidad, cantidad y tiempo, por lo que señalan lo que están midiendo, su cantidad, así como el momento en el que es posible verificarlo. De tal forma que el sistema de indicadores presenta indicadores de mediano (gestión) y largo plazo (estratégicos y de impacto).

Por su parte, las fuentes de verificación son las evidencias a través de las cuales es posible revisar el grado de cumplimiento del indicador. Estas fuentes suelen plantearse como informes oficiales de fuentes externas e internas.

Lógica de planeación	Indicadores	Fuentes de verificación	Factores externos



b) La evaluación y el seguimiento en la lógica de planeación

Cada una de las cinco matrices contempla en su lógica de planeación el desarrollo de procesos de evaluación y seguimientos participativos. Esto supone la inclusión del Comité Municipal del Desarrollo Urbano y Vivienda en las mesas de seguimiento (al menos dos por año y para cada una de las matrices) y en los procesos de evaluación intermedia, cada 2 años una vez aprobado el instrumento (PDUCP 2014-2030), de conformidad con la Ley de Asentamientos de Humanos, así como la evaluación final.

Los resultados de estos procesos se documentarán y socializarán a través de informes de seguimiento e informes de evaluación intermedia y final del PDUCP

2014-2030. Los criterios de evaluación se harán en función de criterios de pertinencia, eficacia, sostenibilidad e impacto.

A continuación se presentan los indicadores previstos según su tipo y estrategia a la que se alinean Así mismo, en el Anexo 4 se presentan las principales fichas metodológicas para su correcta comprensión y cálculo.

Indicador de impacto del Objetivo general	Mejora del IDH del Municipio de Benito Juárez (0.781 al 2010)				
Matriz	Normativa	Ambiental	Desarrollo Económico	Desarrollo Urbano	Administración del Crecimiento
Indicadores estratégicos de los (5) objetivos específicos (Estrategias y Políticas)	<i>Anulación de los cambios de uso de suelo para en el año 2030</i>	<i>Disminución de los niveles de emisión de gas efecto invernadero para el año 2030 respecto a los registrados en 2010 (3 millones 622 mil 827.506 Ton. CO2 eq).</i>	<i>Mejora del Índice de Competitividad (de IMCO) de la ciudad de Cancún, respecto al registrado en 2012 (la ciudad de Cancún ocupó el número 47 de entre 77 ciudades analizadas).</i>	<i>La ciudad de Cancún registra indicadores favorables en el índice de Ciudades Prósperas del Programa ONU Habitat al 2030</i>	<i>Incremento de la densidad media urbana (de 53 habitantes/Ha. Al 2012, a al menos 75 habitantes/Ha al 2030)</i>
Indicadores de gestión de los componentes y políticas	<i>Superficie de donación de al menos 2% adicional a lo establecido en la Ley de Fraccionamientos, aplicando las normas excepcionales, al 2020.</i>	<i>Publicación de al menos 3 programas de manejo de Áreas Naturales Protegidas para el año 2020</i>	<i>Al menos 15 casos de reciclamiento de giro hotelero en la zona, para el año 2020.</i>	<i>Aumento del % de movilidad no motorizada en la ciudad de Cancún (3% de la población se transporta en bicicleta al 2011) al 2020. Incremento de al menos 100 km de ciclo vía (al 2014 se cuenta con 18 km) al 2020.</i>	<i>Control del ritmo de crecimiento de la mancha urbana de, como máximo, el 1.20% anual, para el 2030 (al 2014 y con una mancha urbana de 15,540.49 Ha se estima un crecimiento anual inicial de 1.95%)</i>

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

Matriz	Normativa	Ambiental	Desarrollo Económico	Desarrollo Urbano	Administración del Crecimiento
Indicadores de gestión de los componentes y políticas	<i>Incremento de al menos 10% de la red vial principal destinada en los nuevos desarrollos inmobiliarios, al 2020.</i>	<i>Creación y seguimiento quinquenal del Indicador Ambiental de la Huella Ecológica de la ciudad de Cancún (energía, agua, transporte y residuos sólidos)</i>	<i>Al menos 30 casos de reciclamiento inmobiliario en la zona centro, para el año 2020</i>	<i>Incremento del valor catastral de los corredores urbanos</i>	<i>Se consigue por lo menos un grado de consolidación del 25% en la zonas en proceso de consolidación para el 2020.</i>
	<i>Se registral al menos 75 casos de regularización de uso comercial, al 2020.</i>	<i>Incremento de la tasa de disponibilidad de área verde/habitante (15 mt²/habitante para el 2025)</i>	<i>Disminución del % del territorio en situación irregular (10% al 2014)</i>	<i>Incorporación de al menos dos nuevas modalidades de transporte publico sostenible Incorporación del sistema multimodal en el transporte público sostenible</i>	<i>Disminución de al menos 2% en la proporción de lotes baldíos y vacíos intraurbanos respecto a la mancha urbana (al 2014 se registra un 4%).</i>
			<i>Incremento en el % de ingresos propios respecto a los registrados en el 2013</i>	<i>Al menos 3 proyectos urbanos estratégicos de cultura, educación y deporte, se han desarrollado al 2020.</i>	
				<i>Incremento de la proporción de área recreativa por habitante (de 5 mts² en 2014, a 20 mts² al 2025).</i>	
Indicadores transversales de seguimiento y evaluación	Se desarrollan al menos 2 mesas de seguimiento al año, de cada estrategia y política				
	Las políticas y estrategias se evalúan con una periodicidad de 2 años, una vez aprobado el instrumento.				

DECLARATORIA DE USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LA CIUDAD DE CANCUN 2014-2030

APITULO PRIMERO.- Disposiciones Generales

Artículo 1. Este Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Cancún, Municipio Benito Juárez, Quintana Roo 2014-2030, establece:

- I. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan;
- II. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Artículo 2. Acciones de Control Urbanístico.

Las acciones de control urbanístico, tales como son las autorizaciones, permiso, aprobaciones, órdenes, inscripción en los registros, protocolización y las sanciones que tengan incidencia en el ámbito espacial de validez de esta declaratoria, se aplicarán por las autoridades de manera que coadyuven al estricto cumplimiento de los que en ésta se disponga.

Artículo 3. De la Vigilancia del Cumplimiento de la Declaratoria.

El Ayuntamiento vigilará que se cumpla con lo que dispone esta declaratoria. Las dependencias y entidades de la Federación y del Estado y los promotores auxiliarán al Ayuntamiento en el desempeño de dicha función.

Artículo 4. Ámbito Espacial de Validez.

Las áreas comprendidas dentro del polígono que se encuentra expresado gráficamente en el **plano E-01A** Ámbito de aplicación (incluye cuadro de construcción en coordenadas UTM) se regularán por esta declaratoria de usos.

Artículo 5. Área de aplicación.

El área de aplicación de este Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Cancún 2014-2030 es la totalidad del centro de población, el cual constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios comprendiendo:

- I. Las áreas que integran el centro de población;

- II. Las áreas que delimitan el centro de población y sus aprovechamientos que tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales y usos en actividades productivas.

Artículo 6. Polígonos de actuación

Los polígonos de actuación son áreas bien definidas y delimitadas dentro de la mancha urbana con características específicas y corresponden al **plano E-01B** los cuales se regularán con parámetros urbanos específicos que se establecen en el **Capítulo décimo primero, décimo tercero, decimo cuartos y décimo quinto** de esta declaratoria y se enlistan a continuación:

- I. Polígono de actuación Zona Centro y primer cuadro de la ciudad.
- II. Polígono de actuación Malecón Cancún
- III. Polígono de actuación Puerto Cancún
- IV. Polígono de actuación Zona Hotelera
- V. Polígono de actuación Puerto Juárez. Los usos de suelo asignados en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún 2005 se mantendrán vigentes hasta la publicación de la actualización del Plan Parcial de Desarrollo urbano de Puerto Juárez.
- VI. Polígono de actuación Corredor Cancún – Aeropuerto, Complejo Urbano Sur y Centro Logístico Mérida.
- VII. Polígono de actuación Zona Norponiente y Corredor Cancún Mérida

Artículo 7. Declaración de orden público.

Se declara de orden público la asignación de usos y destinos en el área comprendida dentro del polígono a que se refiere el **artículo 5**. Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en este Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, desglosados en el artículo 3º de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 8. Contenido del Programa de Desarrollo Urbano.

El Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de la Ciudad de Cancún del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contiene la expresión de los criterios metodológicos del EML, los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo programa.

CAPITULO SEGUNDO.- Disposiciones aplicables para todas las zonas

Artículo 9. Obligatoriedad de las Normas de Estacionamiento.

Los propietarios de predios ubicados dentro del polígono que se encuentra expresado en el **plano E-01A** Ámbito de Aplicación del presente instrumento, deberán cumplir con las normas de estacionamiento establecidas en el Reglamento de Construcción del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo

Artículo 10. Zonas comprendidas en las Declaratorias de Destinos.

En algunas zonas comprendidas por las declaratorias de destinos o afectadas a fines públicos, tales como las de parques, jardines públicos, usos institucionales y zonas de reserva, los requerimientos de estacionamiento serán establecidos, para cada caso en particular, en la declaratoria de destinos.

Artículo 11. Demanda total en caso de que existan diversos usos.

En caso de que existan diversos usos en un mismo predio, la demanda de estacionamientos será igual a la suma de las demandas de estacionamiento señaladas para cada uno de ellos.

Artículo 12. Áreas ajardinadas y acceso a estacionamientos.

En la colindancia de los estacionamientos con la vialidad se deberán sembrar setos; asimismo se deberá sembrar un árbol por cada dos lugares de estacionamiento.

En estacionamientos descubiertos con capacidad mayor a 25 autos el pavimento deberá ser de tipo permeable.

No se permite la solución de estacionamientos con cajones a lo largo del perímetro del lote que implique romper la banqueta.

CAPITULO TERCERO.- Zonas de Crecimiento

Artículo 13. Ámbito de validez

Las normas contenidas en éste apartado se aplicarán a los polígonos señalados con las claves que corresponde su primera parte a uso **H** Habitacional o **MX** Mixto y la segunda parte definirá la densidad bruta expresada en número y se muestran en los **planos** de zonificación secundaria con clave **E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H.**

Artículo 14. Clasificación

Se fijan los tipos de uso con predominio Habitacional o Mixto o, según se expresa en la siguiente tabla.

Tabla A.- Clasificación de Usos en zonas de crecimiento

Clave	Uso de Suelo	Descripción uso	Densidad Bruta
H/25	H	Habitacional	25 Vv/Ha
H/40	H	Habitacional	40 Vv/Ha
H/60	H	Habitacional	60 Vv/Ha
H/80	H	Habitacional	80 Vv/Ha
H/120*	H	Habitacional	120 Vv/Ha
MX/25	MX	Mixto	25 Vv/Ha
MX/40	MX	Mixto	40 Vv/Ha
MX/60	MX	Mixto	60 Vv/Ha
MX/80	MX	Mixto	80 Vv/Ha
MX/90	MX	Mixto	90 Vv/Ha

Fuente: Elaboración propia.

* Densidad aplicada a casos que cuentan con un cambio de uso de suelo aprobado por el H. Cabildo y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo con fecha anterior a este instrumento.

Artículo 15. Disposiciones generales.-

La ocupación del espacio debe atender lo que establece la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo y las restantes disposiciones legales con atribuciones en la materia.

En las área denominada Zona Norponiente, en los planos de Zonificación Secundaria, se recomienda sean Desarrollos Certificados (anteriormente denominados DUIS) y cuenten con la aprobación bajo los criterios estipulados por parte de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

En el caso de densidades brutas y/o mixtas, aplicarán los usos establecidos en los capítulos cuarto y quinto de zonas habitacionales y comerciales, con excepción de los conjuntos habitacionales. Adicionalmente podrá aplicar las normas establecidas en el capítulo décimo tercero, sección segunda en las normas excepcionales, a fin de generar usos mixtos y garantizar la continuidad de la estrategia de los corredores urbanos y la consolidación de las centralidades.

En el caso de usos habitacionales multifamiliares se privilegiara ubicarse preferentemente frente áreas abiertas, verdes y cerca de la red vial de mayor jerarquía, así como respetar las secciones viales establecidas y promover corredores para la movilización no motorizada.

CAPITULO CUARTO.- Zonas Habitacionales

Tabla B.- Modalidades de Densidad en Ciudad

Clave	Densidad (Viv/Ha)	Clave	Densidad (Viv/Ha)
A	15	I	90
B	20	J	95
C	40	K	100
D	50	L	120
E	60	M	125
F	65	N	160
G	75	O	165
H	80	P	170

Fuente: Elaboración propia.

SECCION PRIMERA

Zona Habitacional Unifamiliar

Artículo 16. Ámbito de validez

Las normas contenidas en éste apartado se aplicarán por lo general a los polígonos señalados con las claves **H1U, H2U, H3U Y H4UP** que corresponden a zonas habitacionales de densidad baja, media y alta respectivamente y se muestran en los **planos** de zonificación secundaria con **clave E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H.**

Artículo 17. Clasificación

Se fijan los tipos de habitación unifamiliar, de acuerdo a la superficie del terreno, según se expresa en la siguiente tabla.

Tabla C.- Clasificación de Usos Habitacionales Unifamiliares y parámetros de intensidad de construcción

Zona	Rangos Superficie		Densidad Neta	Restricciones Mínimas (m)				Máximo de Niveles		Rango		COS	Clave	
				Frente Lote	Frente		Fondo			Laterales	CUS			
					En P. B	Otros Niveles					Nivel es			Altur a
Densidad Baja	Mínimo	300	1 Vv/Lte	12	6*	5	5	10% del frente por cada lado o el 20% de un solo lado	3	11.3	0.2	1	45%	H1U
	Máximo	600		Mas de 12 a menos de 20	6*	5	5	10% del frente por cada lado o el 20% de un solo lado						
Densidad Media	Mínimo	200	1Vv/Lte	10	6*	5	3	10% del frente un solo lado ó 5% de cada lado.	3	11.3	0.25	1	50%	H2U
	Máximo	500		Mas de 10 a menos de 20	6*	5	3	10% del frente por cada lado						
Densidad Alta	Mínimo	128	1Vv/Lte	8 a menos de 10	5	5	3	10% del frente un solo lado ó 5% de cada lado.	3	10.5	0.4	1	60%	H3U
	Máximo	240		Mas de 10 a menos de 20	5	5	3	10% del frente un solo lado ó 5% de cada lado.						
Densidad alta popular	Mínimo	110	1Vv/Lte	7.2	5	3	3**	Ninguna	3	10.5	0.5	1	70%	H4UP
	Máximo	160		Mayor de 8										

Fuente: Elaboración propia

Nota:

* Restricciones frontales en Planta Baja (P.B.: 6 mts en el 50% de la longitud del frente)

** Para los predios H4UP menores de 110 m2 se permitirá construir en la restricción posterior hasta el 50% del área únicamente en planta baja.

Frentes mayores de 20 m la restricción lateral debe ser 2.5 m de cada lado o 5 m de un lado

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán ceñirse a lo que establece este artículo.

Artículo 18. Usos permitidos y prohibidos

Según **tabla K** de usos permitidos y prohibidos establecidos en éste instrumento tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona habitacional unifamiliar a que se refiere esta sección:

Uso de las fajas de terreno sujetas a restricción

- Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construcción y usarse únicamente como jardines o estacionamientos sin techar. No se usarán para construcciones provisionales.
- En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con elementos contruidos en pisos superiores.
- Se permitirá construir balcones o voladizos en pisos superiores. Que no tengan un ancho mayor de 1 metro contado a partir del alineamiento oficial de la construcción.
- Se podrá usar para tendederos de ropa en la faja de terreno posterior, cuando dicha parte colinda con un lote y no sea visible desde la vía pública o desde los espacios abiertos o públicos.
- Sólo podrán separarse los predios en las colindancias con otro pedio, con bardas de 2.50 metros de altura como máximo.

Artículo 19. Normas aplicables a los usos permitidos y condicionados

Según tabla de usos permitidos y prohibidos.

Artículo 20. Número e intensidad de las construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de construcciones determinan las alturas máximas y mínimas, las construcciones por encima de la altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones y los espacios libres de acuerdo a las siguientes normas:

I. Alturas y densidad de construcciones

- a. La altura y la densidad de las construcciones se deberán sujetar a lo que se expresa en la **tabla C** Clasificación de Usos Habitacionales Unifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

II. Construcciones por encima de altura

- a. Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y, en uno y otro caso, solo se permitirán las siguientes instalaciones: tinacos, maquinaria de elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaletas y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachadas como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 metros sobre la permitida.

- b. No se autoriza ninguna otra clase de construcciones con utilización distinta a las mencionadas anteriormente.

III. Dimensiones mínimas de los predios

- a. Ver **Tabla C** Clasificación de Usos Habitacionales Unifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

IV. Restricciones

- a. Toda construcción deberá quedar separada de cualquier de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **tabla C** Clasificación de Usos Habitacionales Unifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

V. Superficie construible

- a. La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en la **tabla C** de clasificación de Usos Habitacionales Unifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

VI. Espacios libres

- a. Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie.
- b. La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua del subsuelo.

SECCION SEGUNDA

Zona Habitacional Multifamiliar

Artículo 21. Ámbito de validez.

Las normas contenidas en éste capítulo se aplicarán a los polígonos señalados con las claves **H1M, H1M2, H1M3, H2M1, H2M2, H3M1, H3M2, H3M3, H3M4 y H4MP** (correspondientes a zonas habitacionales de densidad baja, media y alta respectivamente), en los **planos E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H.**

Artículo 22. Clasificación

Se fijan los siguientes tipos de habitación multifamiliar, de acuerdo a la superficie del terreno según se expresa en la siguiente tabla:

Tabla D.- Clasificación de Usos Habitacionales Multifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

Zona	Rangos Superficie		Densidad Neta	Restricciones Mínimas (m)				Máximo de Niveles	Rango		COS	Clave			
				Frente Lote	Frente	Fondo	Laterales		CUS						
									Mínimo	Máximo					
Densidad Baja	Mínimo	600	C	20	5	5	1/3 de altura ó 3m mínimo de un lado	4	0.6	1.2	30%	H1M			
	Máximo	800													
	Mínimo	5,000	I	50				4	0.6	1.5	50%	H1M2			
	Máximo														
	Mínimo	2,000	G	40				4	0.6	1.5	50%	H1M3			
	Máximo														
Densidad Media	Mínimo	450	D	15				4	0.8	1.6	40%	H2M1			
	Máximo	600													
	Mínimo	600	G	15				4*	0.8	*1.6	60%	H2M2			
	Máximo	3,500													
Densidad Alta	Mínimo	375	F	12.5				4	1	2	50%	H3M1			
	Máximo	800													
	Mínimo	800	J	12.5				4	1	2	65%	H3M2			
	Máximo														
	Mínimo	600	L	12.5				4	1	2	65%	H3M3			
	Máximo														
	Mínimo	400	N	12.5				8	1	2	50%	H3M4			
	Máximo	>400													
Densidad alta popular	Mínimo	280	M	16		3	4	1	2	70%	H4MP				
	Máximo														

Fuente: elaboración propia

Nota:

En caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán ceñirse a lo que establece este artículo.

*Las alturas podrán alcanzar un tope de hasta 10 niveles en los predios de uso H2M2 siempre y cuando tengan una superficie mínima de 3,500 m2.

Para garantizar la recarga del manto acuífero y evitar inundaciones a los predios y vialidades aledaños, se deberán realizar las obras civiles necesarias dentro del predio, así mismo se deberá dejar un mínimo de 30 % de área verde en la superficie libre y procurar su reforestación.

Artículo 23. Usos permitidos y prohibidos

Según **Tabla K** de usos permitidos y prohibidos establecidos en la de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona habitacional multifamiliar a que se refiere esta sección:

Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción

- Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir y usarse únicamente como jardines o estacionamientos sin techar.
- No se usarán para construcciones provisionales.

- Se permitirá construir balcones o voladizos en pisos superiores, que no tengan un ancho mayor a 1 metro contado a partir de alineamiento oficial de la construcción.
- Sólo podrán separarse los predios en las colindancias con otro predio, con bardas de 2.50 metros de altura como máximo y de los espacios públicos con bardas de 1 metros de altura como máximo.

Artículo 24. Número e intensidad de construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de construcciones determinan las alturas, máximas y mínimas, las construcciones por encima de altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones, las superficies construibles y los espacios libres, de acuerdo con las siguientes normas:

- I. Altura y densidad de las construcciones.** La altura y la densidad de las construcciones se deberán sujetar a la **tabla D** Clasificación de Usos Habitacionales Multifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

- a. Para los edificios mayores a 4 pisos y/o 12 metros será obligatoria la instalación de elevadores, cumpliendo con las normas de seguridad establecidas para los mismos.

II. Construcciones por encima de la altura

- a. Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y en uno y otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevadores, tinacos, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3 metros sobre la permitida. La altura de las construcciones podrá ser mayor, en algunos de los siguientes casos:
 - i. Cuando se construya una torre, domo, aguja o pináculo que sirva como embellecimiento arquitectónico.
 - ii. Cuando se construya una chimenea, que sea requerida por alguna norma federal, estatal o municipal.
 - iii. Cuando se construya una torre de radio, televisión o telefonía que sea aprobada por el Ayuntamiento.

III. Dimensiones mínimas de los predios

- a. Los predios deben tener las dimensiones mínimas expresadas en la **tabla D** de clasificación de Usos Habitacionales Multifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

IV. Restricciones

- a. Toda construcción deberá quedar separada de cualquiera de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **tabla D** Clasificación de Usos Habitacionales Multifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

V. Superficie construible

- a. La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en la **tabla D** Clasificación de Usos Habitacionales Multifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.
- b. Si el estacionamiento es cubierto y se ubica dentro de la superficie construible en planta baja, no se cuantificará el área dedicada a ese fin, para efecto del coeficiente de ocupación del suelo.

VI. Espacios abiertos

- a. Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie.
- b. Si el estacionamiento es cubierto, deberán arbolarse o ajardinarse al menos un 80% de los espacios libres.
- c. La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberán cubrirse con material permeable que permita la infiltración de agua al subsuelo.

SECCION TERCERA
Zona De Conjuntos Habitacionales

Artículo 25. Ámbito de Validez

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán en general a los polígonos señalados con las claves **H1C, H2C, H3C1 y H3C2** (correspondientes a zonas de conjuntos habitacionales de densidad baja, media y alta respectivamente). En los **planos E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H..**

Artículo 26. Clasificación.

Se fijan los siguientes tipos de habitación, de acuerdo a la superficie del terreno según la siguiente tabla.

Tabla E.- Clasificación de Usos Habitacionales en Conjunto y parámetros de intensidad de construcción

Zona	Rangos Superficie		Densidad Neta	Restricciones Mínimas (m)				Máximo de Niveles	Rango		COS	Clave
				Frente Lote	Frente	Fondo	Laterales		CUS			
									Mínimo	Máximo		
Densidad Baja	Mínimo	5,000	C	50	5	5	5 m por cada lado ó 10% del frente del predio por cada lado	4	0.3	0.6	30%	H1C
	Máximo	15,000										
Densidad Media	Mínimo	5,000	E	50				4	0.3	0.7	35%	H2C
	Máximo	15,000										
Densidad Alta	Mínimo	5,000	H	50				3	0.5	0.6	25%	H3C1
	Máximo	15,000										
	Mínimo	5,000	L	50				3	0.8	1	25%	H3C2
	Máximo	15,000										

Fuente: Elaboración propia

Nota:

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerán la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

Para garantizar la recarga del manto acuífero y evitar inundaciones a los predios y vialidades aledaños, se deberán realizar las obras civiles necesarias dentro del predio, así mismo se deberá dejar un mínimo de 30 % de área verde en la superficie libre y procurar su reforestación.

Artículo 27. Usos permitidos y prohibidos

Según tabla de usos permitidos, condicionados y prohibidos establecidos de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona de conjuntos habitacionales a que se refiere esta sección:

Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción

- Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir y usarse únicamente como jardines o estacionamientos sin techar.
- No se usarán para construcciones provisionales.
- En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con elementos contruidos en pisos superiores.
- Se permitirá construir balcones o voladizos en pisos superiores, que no tengan un ancho mayor a 1 metro contado a partir del alineamiento oficial de la construcción. Sólo podrán separarse los predios en las colindancias con otro predio, con bardas de 2.50m de altura como máximo.

Artículo 28. Número e intensidad de construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de construcciones determinan las alturas máximas y mínimas, las construcciones por encima de altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones, las restricciones a las construcciones, las superficies construibles y los espacios libres, de acuerdo con las siguientes normas:

I. Alturas y densidad de las construcciones.

La altura y la densidad de las construcciones de los edificios multifamiliares dentro de los conjuntos habitacionales se deberán sujetar a la **tabla D** Clasificación de Usos Habitacionales Multifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

La altura de las construcciones unifamiliares dentro de los conjuntos habitacionales se deberá sujetar a la Clasificación de Usos Habitacionales Unifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

II. Construcciones por encima de la altura.

Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y, en uno u otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevadores, tinacos, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

La altura de las construcciones podrá ser mayor, en las construcciones multifamiliares, en alguno de los siguientes casos:

- a. Cuando se construya una torre, domo, aguja o pináculo que sirva como embellecimiento arquitectónico.
- b. Cuando se construya una chimenea, que sea requerida por alguna norma federal, estatal o municipal.
- c. Cuando se construya una torre de radio, televisión o telefonía, que se aprobada por el Ayuntamiento.

III. Dimensiones mínimas de los predios.

Los predios deben tener las dimensiones mínimas expresadas en la **tabla E** Clasificación de Usos Habitacionales en Conjunto y parámetros de intensidad de construcción.

IV. Restricciones.

Toda construcción deberá quedar separada de cualquiera de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **tabla E** Clasificación de Usos Habitacionales en Conjunto y parámetros de intensidad de construcción

V. Superficie construible.

La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en la **Tabla E** Clasificación de Usos Habitacionales en Conjunto y parámetros de intensidad de construcción.

VI. Espacios libres.

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie.

La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

CAPÍTULO QUINTO.- Zonas Comerciales

Artículo 29. Ámbito de Validez.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán por lo general a los polígonos señalados con las claves **CU, SCU, CB Y CT**. (Correspondientes a centro urbano, subcentro urbano, comercial de barrio y comercial turístico respectivamente), en los **planos E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H, E-06I, E-06J, E-06K, E-06F**. Cuando se trate de normas aplicables a cada una de estas cuatro zonas en lo particular, se indicará así en los siguientes artículos.

Artículo 30. Clasificación.

Se fijan los siguientes tipos de zonas comerciales, de acuerdo a la superficie del terreno, según se expresa en la siguiente tabla:

Tabla F.- Clasificación de Usos Comerciales y parámetros de intensidad de construcción

Zona Comercial	Superfici e mínima de Lote	Densidad Neta	Mínimo de Frente en vía pública	Al frente con calle		Al fondo colindan con		A los lados colindancia con			Patio interior ancho mínimo	Niveles	Rango		COS	Clave
				Principal	Secundaria	Andador	Otro Lote	Área Verde	Otro Lote	Área Verde			CUS			
													Mínimo	Máximo		
Centro Urbano	250	G	10	10	5	-	5	-	-	-	1/3 de la altura	4	0.60	1.50	40%	CU
Subcentro Urbano	250	G	10	5	3	-	5	-	-	-	1/3 de la altura	4	0.50	1.50	60%	SCU
	250	G	10	5	3	-	-	-	-	-	-	4	0.50	1.50	60%	
	1,500	G	10	5	3	-	-	-	-	-	-	4	0.50	1.50	60%	
	1,000	G	10	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0.50	1.50	60%	
Comercial de Barrio	300	G	15	5	3	-	3	-	-	-	1/3 de la altura	3	0.50	1.50	60%	CB
Comercial Turística	1,000		30	12	5	-	5	-	-	-	1/3 de la altura	6	1.00	3.00	60%	CT

Fuente: Elaboración propia

Nota:

El ancho mínimo del patio interior no podrá ser menor de 2.50 m.

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerán la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

Nomenclatura que refleje densidad en planos ejemplo: CB/J , que por antecedente legal se respeta la densidad otorgada con anterioridad. Las claves de la densidad se deberá consultar la tabla correspondiente.

Para garantizar la recarga del manto acuífero y evitar inundaciones a los predios y vialidades aledaños, se deberán realizar las obras civiles necesarias dentro del predio, así mismo se deberá dejar un mínimo de 30 % de área verde en la superficie libre y procurar su reforestación.

Artículo 31. Usos permitidos y prohibidos

Según tabla de usos permitidos y prohibidos establecidos de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona a que se refiere este capítulo:

- I. Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción.
 - Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir y usarse únicamente como jardines o estacionamientos sin techar.
 - No se usarán para construcciones provisionales.
 - En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con elementos contruidos en pisos superiores.

- Se permitirá construir balcones o voladizos en pisos superiores, que no tengan un ancho mayor a 1 metro contado a partir del alineamiento oficial de la construcción.
- Sólo podrán separarse los predios en las colindancias con otro predio, con bardas de 2.50m de altura.
- II. Los restaurantes y cafeterías podrán instalar mesas y toldos removibles en el área de restricción, sin obstaculizar el libre tránsito de los peatones.
- III. No se permitirá construir bardas dentro de una faja de terreno de 5 metros de ancho que colinde con la vía pública, contados a partir del alineamiento oficial de los predios.

Artículo 32. Número e intensidad de construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de las construcciones determinan las alturas máximas y mínimas, las construcciones por encima de altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones, las restricciones a las construcciones, las superficies construibles y los espacios libres, de acuerdo con las siguientes normas:

I. Alturas.

La altura de las construcciones se deberá sujetar a la **tabla F** Clasificación de Usos Comerciales y parámetros de intensidad de construcción.

II. Construcciones por encima de altura.

Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, tinacos, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

La altura de las construcciones podrá ser mayor, en alguno de los siguientes casos:

- a. Cuando se construya una torre, domo, aguja o pináculo que sirva como embellecimiento arquitectónico.
- b. Cuando se construya una chimenea, que sea requerida por alguna norma federal, estatal o municipal.
- c. Cuando se construya una torre de radio, telefonía o televisión, que sea aprobada por el Ayuntamiento.

III. Dimensiones mínimas de los predios.

Los predios deben tener las dimensiones mínimas expresadas en la **Tabla F** Clasificación de Usos Comerciales y parámetros de intensidad de construcción.

Restricciones.

Toda construcción deberá quedar separada de cualquiera de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **tabla F** Clasificación de Usos Comerciales y parámetros de intensidad de construcción.

Superficie construible.

La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en la **Tabla F** Clasificación de Usos Comerciales y parámetros de intensidad de construcción.

Cuando por causas naturales del terreno sea posible realizar estacionamientos a cubierto aprovechando sus desniveles, esta área cubierta de sótano no se tomará en cuenta para efectos de coeficiente de ocupación del suelo.

IV. Espacios libres.

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie.

La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

CAPITULO SEXTO. Zonas Industriales

Artículo 33. Ámbito de Validez.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán por lo general a los polígonos señalados con las claves **I.1** y **I.2**, (correspondientes a industrial ligera e industrial media respectivamente), en los **planos E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H.** Cuando se trate de normas aplicables a cada una de estas zonas en lo particular, se indicará así en los siguientes artículos.

Artículo 34. Clasificación.

Se fijan los siguientes tipos de terreno, de acuerdo con su superficie según la siguiente tabla.

Tabla G.- Clasificación del Uso Industrial, parámetros de intensidad de construcción

Zona	Rango Superficie		Frente a vía pública	Restricciones mínimas			COS	Clave 2014
	Minimo	Maximo		Frente	Fondo	Laterales		
Industria Ligera	360	1,500	15	6	4	Ninguna	55%	I1
	1,250						70%	
Industria Mediana	1250	5,000	30	10	8	Ninguna	60%	I2
	2,500						70%	

Fuente: Elaboración propia

Nota:

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

Artículo 35. Usos permitidos y prohibidos

Según tabla de usos permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para las zonas industriales a que se refiere este capítulo:

I. Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción.

- Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir y usarse únicamente como jardines o estacionamientos sin techar.
- No se usarán para construcciones provisionales.
- En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con construcciones, voladizos o elementos contruidos en pisos superiores.
- Sólo podrán separarse los predios, con bardas de 3 m de altura como máximo.

Artículo 36. Número e intensidad de construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de construcciones, determinan las alturas, máximas y mínimas, las construcciones por encima de altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones, las restricciones a las construcciones, las superficies construibles y los espacios libres, de acuerdo con las siguientes normas:

- Altura** y de las construcciones dentro de la zona industrial no debe exceder de la que resulte de aplicar el siguiente índice volumétrico: el volumen construido por cada metro cuadrado de superficie construible en planta baja es de 12m³.

II. **Construcciones por encima de la altura.** Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y, en uno u otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevadores, calefacción, tinacos, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 3m. sobre la permitida. La altura de las construcciones podrá ser mayor, en alguno de los siguientes casos:

- a. Cuando se construya una torre, domo, aguja o pináculo que sirva como embellecimiento arquitectónico.
- b. Cuando se construya una chimenea, que sea requerida por alguna norma federal, estatal o municipal.
- c. Cuando se construya una torre de radio, telefonía o televisión, que sea aprobada por el Ayuntamiento.
- d. Cuando se construya un tanque de almacenamiento.

III. **Dimensiones mínimas de los predios.**

Los predios deben tener las dimensiones mínimas expresadas en la **tabla G** Clasificación del Uso Industrial, parámetros de intensidad de construcción.

IV. **Restricciones.**

Toda construcción deberá quedar separada de cualquiera de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **Tabla G** Clasificación del Uso Industrial, parámetros de intensidad de construcción

En los lotes que tengan frente a dos o más calles, la restricción al frente se aplicará para todos los límites del predio que colinden con dichas modalidades.

V. **Superficie construible.**

La superficie construible total no deberá exceder de la que resulte de aplicar el índice de volumen construible, señalado en la fracción I de este artículo, ni ninguno de los coeficientes determinados en la **tabla G** de clasificación del Uso Industrial, parámetros de intensidad de construcción.

VI. **Espacios libres.**

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie.

La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

CAPITULO SEPTIMO. Zona Turístico Hotelera

Artículo 37. Ámbito de Validez.

Las normas contenidas en éste apartado se aplicarán por lo general a los polígonos señalados con las claves **TH** que corresponden a zonas turísticas hoteleras y se muestran en los **planos** de zonificación secundaria con clave **E-06I, E-06J, E-06K, E-06F**.

Dichos polígonos podrán tener usos de hotel complementando por sus servicios de apoyo con el objeto de que la población turística cuente con los servicios necesarios para que las actividades de este sector se desarrollen y conduzcan con el máximo de comodidades y beneficios para el desarrollo turístico.

Artículo 38. Clasificación

Se establece parámetros y restricciones en función del tamaño real del predio y altura permitida, se expresa en las siguientes tablas.

Tabla H.- Parámetros y Restricciones en función del Tamaño de los lotes
Turístico Hoteleros

Rango Superficie (m ²)	Frente Mínimo (m)	Área Libre	COS	Restricciones (m)			
				Frente Principal	Frente Secundario	Posterior	Lateral
menos 1,000	40	60%	40%	10	5	5	5
1,000 - 2,500	40						
2,500 - 5,000	40	50%	50%	10	5	10	5
5,000 - 10,000	60	55%	45%	10	10	10	10
10,000 - 15,000	80			15	15	15	15
15,000 - 30,000	100	60%	40%	15	15	15	20
más de 30,000	130	65%	35%				

Fuente: Elaboración propia

Tabla H1.- Modalidades de Densidades en usos Turístico Hoteleros

Clave	Densidad Neta Cts./Ha	Clave	Densidad Neta Cts./Ha
A'	50	I	165
A	60	J	170
B	75	K	175
C	85	L	180
D	100	M	190
E	110	N	200
F	120	O	220
G	140	P	240
H	160	Q	270

Fuente: Elaboración propia

Tabla H2.- Criterio de Relación de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Número de Niveles en lotes Turístico Hotelero

Niveles	CUS	Niveles	CUS
2	0.5	12	2.3
3	0.7	13	2.4
4	0.9	14	2.5
5	1.0	15	2.6
6	1.2	16	2.7
7	1.4	17	2.8
8	1.6	18	2.9
9	1.8	19	2.9
10	2.0	20	3.0
11	2.1		

Fuente: Elaboración propia

Notas

1. Las densidades expresadas en la tabla son fijas
2. Las alturas podrán variar siempre y cuando se respete la densidad autorizable de villas, viviendas o cuartos por hectárea y se disminuya el COS proporcionalmente.

Tabla G3.- Dimensiones mínimas de las villas y apartamentos en lotes Turístico Hoteleros

Uso	Área
Condohotel	53 m2
Apartamentos	60 m2
Villas turísticas	70 m2

Fuente: Elaboración propia

Tabla G4.- Criterio de aplicación de Equivalencias Turístico Hoteleros

Tabla 1-K4 Criterio de aplicación de Equivalencias Turístico Hoteleros

Superficie de Lote	Equivalencia Cuartos por Vivienda
menor de 5,000 m ²	1.5
5,000 m ² hasta 10,000 m ²	2
10,000 m2 hasta 20,000 m2	2.5
mayor de 20,000 m ²	3.5

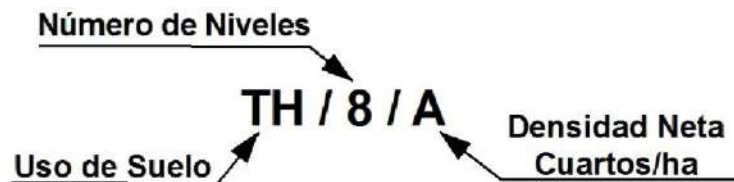
Fuente: Elaboración propia

Nota: Toda unidad se contabilizara como 1 a 3.5 cuartos según la superficie total del lote.

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS.

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

Simbología de Zonificación Secundaria en Zona Hotelera



Artículo 39. Usos permitidos y prohibidos

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en la **tabla L** de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona a que se refiere este capítulo:

I. Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción.

En los terrenos que colinden con la zona federal marítimo terrestre se podrá construir el 25% del área comprendida en la faja de restricción a que se refiere el **inciso b) de la fracción III del artículo 40**, que no forme parte de la faja de restricción a que se refiere el inciso a) de la misma fracción.

Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir en los términos de **fracción III del artículo 40** serán usadas de la siguiente manera:

- El 50% de la superficie deberán dedicarse a área ajardinada.
- El 50% de la superficie restante se utilizará únicamente como jardines, canchas deportivas (excepto frontones), albercas, bares y restaurantes al descubierto o estacionamientos sin techar. No se usarán para construcciones provisionales.

En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con construcciones, voladizos o elementos contruidos en pisos superiores. Solo podrán separarse los predios con bardas de 1m. de altura como máximo, hechas de rollizos de nacash o chit, productos de la región.

No se podrán construir muros de contención mayores de 1.50m. en la zona de restricción que colinde con la Zona Federal Marítimo Terrestre. Dichos muros de contención deberán estar cubiertos con piedra caliza de la región.

Artículo 40. Número e intensidad de construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de construcciones, determinan las alturas, máximas y mínimas, las construcciones por encima de altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones, las superficies construibles y los espacios libres, de acuerdo con las siguientes normas:

I. Alturas y densidades

- a. Normas generales.- La altura de las construcciones se deberá sujetar a lo establecido en el **artículo 38**.
- b. Normas para villas y apartamentos turísticos. Se calculará la densidad para villas y apartamentos turísticos o condhoteles que se construyan en la Zona Hotelera, de acuerdo con el número de cuartos aplicando los siguientes parámetros para determinarlos:
 - En el caso en que se dé una mezcla de unidades, la instalación deberá sujetarse al C.O.S. y al C.U.S. máximo indicado de acuerdo a los parámetros asignados y precisados en el **artículo 38**.
 - En el caso de los apartamentos con operación hotelera y apartamentos de tiempo compartido el área de servicios no deberá exceder del 10% del área total construida; las circulaciones y los volados no deberán exceder del 18% de dicha área.

II. Construcciones por encima de la altura.

Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea y, en uno u otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevadores, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30º desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

La altura de las construcciones podrá ser mayor en los hoteles, condhoteles, villas y apartamentos, así como en la vivienda multifamiliar, en alguno de los siguientes casos:

- a) Cuando se construya una torre, domo, aguja o pináculo que sirva como embellecimiento arquitectónico.
- b) Cuando se construya una chimenea, que sea requerida por alguna norma federal, estatal o municipal.
- c) Cuando se construya una torre de radio o televisión, que se aprobada por el Ayuntamiento.

III. Restricciones.

Toda construcción deberá quedar separada de cualquiera de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **tabla H**.

Para los efectos de los dispuesto en la tabla anterior, el frente al mar, la laguna, boulevard o calle será medido con la línea mayor paralela a la línea de costa, del mar, de la laguna o del lindero del boulevard o calle que pueda trazarse dentro del área de desplante de la construcción.

En el caso de que el área del desplante comprenda polígonos separados en un solo predio, se trazará una línea paralela mayor dentro de cada polígono, de la manera señalada en el párrafo anterior. La suma de todas las líneas paralelas trazadas no deberá exceder el porcentaje señalado de ocupación de linderos.

Cuando sean distintos los porcentajes de ocupación de linderos aplicables a un mismo predio, deberá respetarse el menor de dichos porcentajes.

Los predios con frente al mar o laguna tendrán dos restricciones que den a dicho frente:

- a) La restricción especificada en la tabla anterior, contada a partir del límite de la Zona Federal Marítimo Terrestre.
- b) La segunda restricción, que será la comprendida por una faja de terreno que tenga como límite, de un lado, el lindero del predio con la zona federal marítimo terrestre y cuyo ancho sea igual a un tercio de la distancia entre dicho límite y el lindero más cercano del referido predio, opuesto a ese límite. Dicha distancia se medirá sobre líneas paralelas al lindero mayor del predio que haga esquina con el lindero del mismo predio con la zona federal citada, trazadas en cada punto en que haya una inflexión del lindero último citado.

Los predios ubicados en el área verde denominada palmar y que colinden al boulevard, tendrán un porcentaje de ocupación frente a dicho boulevard del 30%.

IV. Superficie construible.

La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en el **artículo 38**.

V. Espacios libres.

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 50% de su superficie.

La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

Artículo 41. Subdivisiones

Queda prohibida la subdivisión de lotes hoteleros en la Zona Hotelera colindantes con el mar con una superficie mayor a 7,500 m².

CAPITULO OCTAVO. Zona Turístico Residencial

Artículo 42. Ámbito de Validez.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán por lo general a los polígonos señalados con la clave **TR, TRC, TRCM** que corresponden a zonas turístico residencial y se muestran en los **planos** de zonificación secundaria con clave **E-06I, E-06J, E-06K, E-06F**.

Artículo 43. Clasificación

Se fijan los siguientes tipos de turístico residenciales de acuerdo a la superficie del terreno según la siguiente tabla.

Tabla I.- Clasificación de Turístico Residenciales y parámetros de intensidad de construcción

Descripción	Densidad Neta Cts./Ha	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	C.U.S	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
							Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Turístico Residencial Unifamiliar	-	300	12	40%	1	3	10	5	5	3 m por lado	TR
	-	600	15	50%	0.7	2	10	5	5	3 m por lado	
	-	800	18	40%	0.7	3	10	5	5	3 m por lado	
Turístico Residencial Condominio de Densidad Baja	29	300	12	30%	1	5	10	5	5	3 m por lado	TRC1
Turístico Residencial Condominio de Densidad Media	75	600	15	50%	0.8	3	10	5	5	3 m por lado	TRC2
Turístico Residencial Condominio de Densidad Alta	90	800	18	40%	1	2	10	5	5	3 m por lado	TRC3
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Baja	75	300	12	50%	1	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Media	180	600	15	40%	1.2	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM1
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Alta	270	800	18	35%	2.5	*10	10	5	5	3 m por lado	TRCM2

Fuente: Elaboración propia

*Las alturas podrán variar siempre y cuando se respete la densidad reflejada en esta tabla (I).

Nota:

Las superficies de lote intermedias entre las señaladas en la columna correspondiente, se le aplicaran las que marque la superficie superior. Por ejemplo una superficie de 450.00 m2 se le aplicara el de 600 m2

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

La clasificación de TR Turístico residencial prevé una vivienda por lote cualquiera que sea su superficie.

La equivalencia de cuartos a unidades residenciales será de acuerdo a los criterios establecidos en la tabla G4 Criterio de aplicación de Equivalencias Turístico Hoteleros.

Artículo 44. Uso permitidos y prohibidos.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en la **tabla L** de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona residencial a que se refiere este capítulo:

- I. Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción.

Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir en los términos de la **fracción IV del artículo 45** serán usadas únicamente como jardines o estacionamientos sin techar. No se usarán para construcciones provisionales. En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con construcciones, voladizos o elementos contruidos en pisos superiores. Sólo podrán separarse los predios, con bardas de 3 m de altura como máximo.

II. Uso mixto de apartamentos y villas en las subzonas TRC1, TRC2 y TRC3.

III. Uso mixto de apartamentos, villas, oficinas y comercio.

Se permite uso mixto de apartamentos, villas, oficinas y comercio en las subzonas TRCM1, TRCM2 Y TRCM3.

Artículo 45. Número e intensidad de construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de las construcciones determinan las alturas máximas y mínimas, las construcciones por encima de altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones, las restricciones a las construcciones, las superficies construibles y los espacios libres, de acuerdo con las siguientes normas:

I. **Alturas.** La altura de las construcciones se deberá sujetar a la **tabla I**.

II. **Construcciones por encima de altura.**

Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevado-res, calefacción, tinacos, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

III. **Dimensiones mínimas de los predios.**

Los predios deben tener las dimensiones mínimas expresadas en la **tabla I**.

IV. **Restricciones.**

V. **Superficie construible.**

Toda construcción deberá quedar separada de cualquiera de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **tabla I**.

La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en la **Tabla I**.

VI. **Espacios libres.**

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 80% de su superficie.

Se permite techar el espacio para dos autos con material no definitivo, integrando el espacio al proyecto arquitectónico.

CAPITULO NOVENO.- Zona de Servicios Turísticos y Recreativos

Artículo 46. Ámbito de Validez.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán por lo general a los polígonos señalados con la clave **SP,SG, SL, S** que corresponden a zonas de Servicios Turísticos y se muestran en los **planos** de zonificación secundaria con clave **E-06I, E-06J, E-06K, E-06F**.

Artículo 47. Clasificación

Se fijan los siguientes tipos de terreno, de acuerdo con su superficie según la siguiente tabla.

Tabla J.- Tabla de clasificación de Servicios Turísticos y parámetros de intensidad de construcción

Descripción	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	CUS	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
						Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Zona de Servicios Turísticos recreativos de Playa tipo 1	3,500	40	30%	0.3	1	10	5	5	5	SP
Zona de Servicios Turísticos Recreativos de Campo de Golf	300,000	1,000	1%	0	1	10	5	20	10	SG
Zona de Servicios Turísticos Recreativos náuticos del Sistema Lagunar	Variable	*	35%	0.4	3	-	*	*	*	SL
Zona de Servicios Turísticos Recreativos Especiales	Variable	*	*	*	*	*	*	*	*	S

Fuente: Elaboración propia

Nota:

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

Artículo 48. Uso permitidos y prohibidos.

Las disposiciones correspondientes a los usos permitidos y prohibidos establecidos en la **tabla L** de esta declaratoria tienen las siguientes excepciones, sólo para la zona de servicios turísticos y recreativos a que se refiere este capítulo:

I. Uso en las fajas de terreno sujetas a restricción.

Las fajas de terreno que deberán dejarse sin construir en los términos de la **fracción IV del artículo 49** serán usadas únicamente como jardines o estacionamientos sin techar y canchas deportivas (excepto frontones). No se usarán construcciones provisionales. En ningún caso se invadirán las zonas de restricción con construcciones, voladizos o elementos construidos en pisos superiores. Sólo podrán separarse los predios con bardas de 2.50m. de altura como máximo.

Artículo 49. Numero e intensidad de construcciones

Las normas relacionadas con el número e intensidad de las construcciones, determinan las alturas máximas y mínimas las construcciones por encima de altura, las dimensiones mínimas de los predios, las alineaciones oficiales de los predios y de las construcciones, las restricciones a las construcciones, las superficies construibles y los espacios libres, de acuerdo con las siguientes normas:

I. Alturas.

La altura de las construcciones se deberá sujetar a la **tabla J**.

II. Construcciones por encima de altura.

Las construcciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso, sólo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de elevado-res, calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano de 30° desde la altura máxima, tanto por la fachada como los patios, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

III. Dimensiones mínimas de los predios.

Los predios deben tener las dimensiones mínimas expresadas en la **tabla J**.

IV. Restricciones.

Toda construcción deberá quedar separada de cualquiera de los linderos del predio por las restricciones mínimas expresadas en la **tabla J**.

En el caso de las zonas de playa (SP.) se deberá respetar una restricción de construcción especial de frente al mar en la que, en la franja que ocupe el tercio del fondo del predio colindante al mar, la suma del frente de las construcciones no impedirá la vista en más del 50% de la longitud total de su lindero a la playa. En lo que corresponde al frente del predio con el boulevard, esta restricción se concentrará en uno solo de sus costados y será como máximo del 50% de la longitud total de su lindero con el boulevard en ambas zonas.

En los lotes colindantes con el Mar Caribe no se podrá descopetar la duna más de 2 metros ni hacer cortes.

En la construcción de muros de contención en el lindero de la zona Federal Marítimo Terrestre que sean mayores de 1.50 metros.

V. Superficie construible.

La superficie construible no deberá exceder de los coeficientes determinados en la **tabla J**.

VI. Espacios libres.

a) Zonas de playa (SP.)

Los andadores que intercomunican las zonas de comercio, servicios de alimentos y bebidas y servicios turísticos se considerarán como parte del área construida cuando su configuración sea tal que conviertan de hecho la zona recreativa en comercial.

En cualquier caso deberán prever plazas y andadores para dar acceso, servicio y ornato al conjunto.

Los espacios libres se deberán agrupar en uno o dos conjuntos y no de forma fragmentada, de manera que en estas zonas se propicien áreas de picnic, canchas deportivas, juegos infantiles y/o actividades socioculturales.

En las zonas de estacionamiento y patios no podrán utilizarse pavimentos de concreto o asfalto. Los materiales a emplearse deberán ser de tipo permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

b) Demás zonas de servicios turísticos y recreativos: de campo de golf (SG), Náuticos del sistema lagunar (SL.) y especiales (S).

Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse al menos en un 80% de su superficie.

La superficie de los espacios libres que no se arbole o enjardine, deberá cubrirse con material permeable que permita la infiltración del agua al subsuelo.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030																								
	HABITACIONAL																COMERCIAL				MIXTO			INDUS TRIAL	
	UNIFAMILIAR				MULTIFAMILIAR								CONJUNTO												
	H1U	H2U	H3U	H4UP	H1M	H1M2	H1M3	H2M1	H2M2	H3M1	H3M2	H4MP	H1C	H2C	H3C1	H3C2	CU	SCU	CB	CT	HO	HC	MX	I1	I2
ABASTO																									
CENTRAL DE ABASTOS																									
RASTRO																									
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN PESQUERA																									
COMERCIAL																									
DEPOSITO DE GAS Y COMBUSTIBLE																									
GASOLINERAS																									
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS. ABARROTES, TORTILLERIAS, PANADERIA, CARNE, BASICOS																									
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS BASICOS DE USO PERSONAL. ROPA, CALZADO, MUEBLES, LIBROS Y REVISTAS, FARMACIA, ART. HOGAR																									
COMERCIO EN VIVIENDA 25M2																									
CASA DE EMPEÑO																									
REFACCIONES																									
AUTOSERVICIO																									
TIENDAS DE DEPARTAMENTOS																									
CENTRO COMERCIAL																									
MERCADO DE BARRIO																									
MATERIALES DE LA CONSTRUCCION																									
FERRETERIA, MATERIAL ELECTRICO Y SANITARIO																									
VEHICULOS Y MAQUINARIA																									
TALLERES DE REPARACIÓN (ARTICULOS ELECTRICOS, CARPINTERIA, PLOMERIA Y CERRAJERÍA)																									
ESTÉTICAS																									
TINTORERÍA Y LAVANDERÍA																									
TALLERES AUTOMOTRICES (NO HOJALATERÍA), LUBRICACIÓN																									
REPARACION DE AUTOMOVILES																									
CONFECCIONES DE ROPA, CORTINAS, ARTÍCULOS DEL HOGAR																									
LABORATORIOS FOTOGRÁFICOS																									
ALBERCAS Y BAÑOS PUBLICOS																									
TALLER FAMILIAR 25M2																									
ENCUADERNACIÓN Y GRABADO																									
ARTESANIAS Y FABRICACIÓN DE JOYERIA																									
ESPECTACULOS Y RECREACIÓN																									
CAFETERÍA, NEVERÍA Y FUENTE DE SODAS																									
FONDA/COMIDA ECONÓMICA																									
RESTAURANTES																									
CANTINAS Y BARES																									
DISCOTECA O CENTRO NOCTURNO																									
CINE, CINE-CLUB																									
TEATRO																									
TEATRO AL AIRE LIBRE																									
CENTRO DE CONVENCIONES																									
FERIAS, CIRCOS																									
EXPOSICIONES (FERIAS)																									
SALON DE FIESTAS																									

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

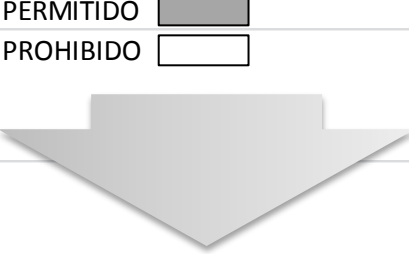
USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030																								
	HABITACIONAL																COMERCIAL				MIXTO			INDUS TRIAL	
	UNIFAMILIAR				MULTIFAMILIAR								CONJUNTO												
	H1U	H2U	H3U	H4UP	H1M	H1M2	H1M3	H2M1	H2M2	H3M1	H3M2	H4MP	H1C	H2C	H3C1	H3C2	CU	SCU	CB	CT	HO	HC	MX	I1	I2
DEPORTE																									
CLUB CAMPESTRE Y DE GOLF																									
CENTRO DEPORTIVO																									
CANCHAS DEPORTIVAS																									
CANCHAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE																									
CANCHAS DE TENIS, FUTBOL, BEISBOL																									
ESTADIOS																									
HIPODROMO, GALGODROMO																									
AUTODROMO, VELODROMO																									
PLAZA DE TOROS																									
EQUITACIÓN																									
PISTA DE PATINAJE																									
ALBERCAS																									
GIMNASIO																									
GIMNASIA, DANZA Y BOLICHE																									
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES																									
AGENCIAS CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS																									
ESTACION DE TV, RADIO																									
TERMINAL DE AUTOBUSES FORÁNEOS																									
TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS																									
EDIFICIOS O PREDIOS DE ESTACIONAMIENTO																									
ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE AUTOBUSES																									
ENCIERRO DE CAMIONES DE CARGA																									
ANTENA DE TELECOMUNICACIONES																									
ADMINISTRACIÓN																									
CONSULADOS O LEGACIONES																									
OFICINAS DE GOBIERNO, JUZGADOS																									
DESPACHOS PROFESIONALES																									
BANCO																									
AGENCIA DE VIAJES Y EMPLEOS																									
SERVICIOS URBANOS																									
CEMENTERIO																									
AGENCIA FUNERARIA, VELATORIOS																									
AGENCIA INHUMACIONES Y CREMATORIOS																									
ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS																									
ESTACIONES DE BOMBEO, CÁRCAMO, TANQUES Y DEPOSITOS DE AGUA																									
ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA																									
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES																									

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030																								
	HABITACIONAL																COMERCIAL				MIXTO			INDUS TRIAL	
	UNIFAMILIAR				MULTIFAMILIAR								CONJUNTO												
	H1U	H2U	H3U	H4UP	H1M	H1M2	H1M3	H2M1	H2M2	H3M1	H3M2	H4MP	H1C	H2C	H3C1	H3C2	CU	SCU	CB	CT	HO	HC	MX	I1	I2
INDUSTRIAL																									
BANCO DE MATERIALES																									
ALMACENAJE, VENTA DE GASES																									
ASFALTOS Y DERIVADOS																									
TALLER DE ESTRUCTURAS METÁLICAS																									
LAVANDERÍA INDUSTRIAL																									
MANEJO DE EXPLOSIVOS																									
PETROLEO, ASFALTO, HIDROCARBUROS																									
MANEJO DE FERTILIZANTES																									
FUNDICIONES DE CUALQUIER TIPO																									
EMPACADORA DE PRODUCTOS MARINOS																									
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION																									
INDUSTRIA METÁLICA																									
INDUSTRIA DE ALIMENTOS																									
INDUSTRIA TEXTIL																									
INDUSTRIA ELECTRONICA																									
INDUSTRIA EDITORIAL, PAPEL E IMPRESIÓN																									
INDUSTRIA QUIMICA SECUNDARIA, HULE Y PLASTICOS																									
INDUSTRIA DE LA MADERA																									
INDUSTRIA TRATAMIENTO, RECICLAJE Y RESICUOS PELIGROSOS																									

Nota: Ver Tabla N1 de usos permitidos y prohibidos para la zona especial de Malecón Tajamar

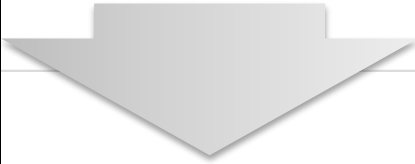
Tabla L.- Usos permitidos y prohibidos en Zona Hotelera

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
		TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	
	TH										CT
HABITACIONAL											
UNIFAMILIAR											
MULTIFAMILIAR											
CONJUNTOS											
TURISTICO											
HOTEL											
CONDOMINAL											
CONDOMINIO TIEMPO COMPARTIDO											
CASAS DE HUESPEDES Y POSADAS											
MARINA O CLUB NAUTICO											
EDUCACION											
ENSEÑANZA EN VIVIENDA 25M2											
JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA											
SECUNDARIA O PREVOCACIONAL											
PREPARATORIA Y VOCACIONAL											
ACADEMIA, ESCUELA DE ARTE Y OFICIOS Y CAPACITACIÓN											
UNIVERSIDAD, TECNOLÓGICO Y NORMAL											
CENTROS DE INVESTIGACIÓN											
INTERNADOS, SEMINARIOS O SIMILAR											
CULTURA											
BIBLIOTECA											
MUSEO O GALERIA DE ARTE											
CASA DE LA CULTURA											
AUDITORIO O SALA DE USOS MULTIPLES											
CENTRO SOCIAL Y CULTURAL											
JARDIN BOTÁNICO											
ZOOLOGICO											
ACUARIO											

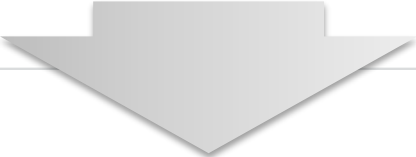
**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS PERMITIDO ☐ PROHIBIDO ☐ 	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
	TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	CT
CULTO											
TEMPLO											
CONVENTO											
ASISTENCIA SOCIAL											
GUARDERIA											
CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL											
ORFANATORIO											
ASILO											
SALUD											
CENTRO DE SALUD											
CLINICA GENERAL											
CLINICA DE CONSULTA EXTERNA											
CONSULTORIO EN VIVIENDA 40M2											
HOSPITAL GENERAL											
HOSPITAL ESPECIALIDADES											
DISPENSARIO MEDICO											
ABASTO											
CENTRAL DE ABASTOS											
RASTRO											
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN PESQUERA											
COMERCIAL											
DEPOSITO DE GAS Y COMBUSTIBLE											
GASOLINERAS											
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS. ABARROTES, TORTILLERIAS, PANADERIA, CARNE, BASICOS											
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS BASICOS DE USO PERSONAL. ROPA, CALZADO, MUEBLES, LIBROS Y REVISTAS, FARMACIA, ART. HOGAR											
COMERCIO EN VIVIENDA 25M2											
CASA DE EMPEÑO											

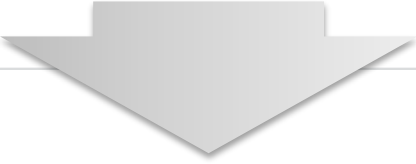
**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
		TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	
PERMITIDO 											
PROHIBIDO 											
											
REFACCIONES											
AUTOSERVICIO											
TIENDAS DE DEPARTAMENTOS											
CENTRO COMERCIAL											
MERCADO DE BARRIO											
MATERIALES DE LA CONSTRUCCION											
FERRETERIA, MATERIAL ELECTRICO Y SANITARIO											
VEHICULOS Y MAQUINARIA											
TALLERES DE REPARACIÓN (ARTICULOS ELECTRICOS, CARPINTERIA, PLOMERIA Y CERRAJERÍA)											
ESTÉTICAS											
TINTORERÍA Y LAVANDERIA											
TALLERES AUTOMOTRICES (NO HOJALATERÍA), LUBRICACIÓN											
REPARACION DE AUTOMOVILES											
CONFECCIONES DE ROPA, CORTINAS, ARTÍCULOS DEL HOGAR											
LABORATORIOS FOTOGRÁFICOS											
ALBERCAS Y BAÑOS PUBLICOS											
TALLER FAMILIAR 25M2											
ENCUADERNACIÓN Y GRABADO											
ARTESANIAS Y FABRICACIÓN DE JOYERIA											
ESPECTACULOS Y RECREACIÓN											
CAFETERÍA, NEVERÍA Y FUENTE DE SODAS											
RESTAURANTES											
CANTINAS Y BARES											
DISCOTECA O CENTRO NOCTURNO											
CINE, CINE-CLUB											
TEATRO											
TEATRO AL AIRE LIBRE											
CENTRO DE CONVENCIONES											

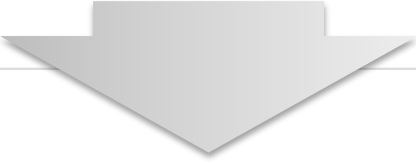
**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS PERMITIDO  PROHIBIDO  	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030									
	TURISTICO									
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS			
	TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S
FERIAS, CIRCOS										
ATRACCIÓN MECÁNICA										
EXPOSICIONES (FERIAS)										
SALON DE FIESTAS										
DEPORTE										
CLUB CAMPESTRE Y DE GOLF										
CENTRO DEPORTIVO										
CANCHAS DEPORTIVAS										
CANCHAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE										
CANCHAS DE TENIS, FUTBOL, BEISBOL										
ESTADIOS										
HIPODROMO, GALGODROMO										
AUTODROMO, VELODROMO										
PLAZA DE TOROS										
EQUITACIÓN, LIENZO CHARRO										
PISTA DE PATINAJE										
ALBERCAS / ALBERCAS CUBIERTAS										
GIMNASIO										
GIMNASIA, DANZA Y BOLICHE										
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES										
AGENCIAS CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS										
ESTACION DE TV, RADIO										
TERMINAL DE AUTOBUSES FORÁNEOS										
TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS										
EDIFICIOS O PREDIOS DE ESTACIONAMIENTO										
ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE AUTOBUSES										
ENCIERRO DE CAMIONES DE CARGA										
ANTENA DE TELECOMUNICACIONES										

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS PERMITIDO  PROHIBIDO  	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
	TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	CT
ADMINISTRACIÓN											
CONSULADOS O LEGACIONES											
OFICINAS DE GOBIERNO, JUZGADOS											
DESPACHOS PROFESIONALES Y COM.											
BANCO											
AGENCIA DE VIAJES Y EMPLEOS											
SERVICIOS URBANOS											
CEMENTERIO											
AGENCIA FUNERARIA, VELATORIOS											
AGENCIA INHUMACIONES											
ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS											
ESTACIONES DE BOMBEO, CÁRCAMO, TANQUES Y DEPOSITOS DE AGUA											
ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA											
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES											
INDUSTRIAL											
BANCO DE MATERIALES											
ALMACENAJE, VENTA DE GASES											
ASFALTOS Y DERIVADOS											
TALLES DE ANUNCIOS											
LAVANDERÍA INDUSTRIAL											
MANEJO DE EXPLOSIVOS											
PETROLEO, ASFALTO, HIDROCARBUROS											
MANEJO DE FERTILIZANTES											
FUNDICIONES DE CUALQUIER TIPO											
EMPACADORA DE PRODUCTOS MARINOS											
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION											
INDUSTRIA METÁLICA											
INDUSTRIA DE ALIMENTOS											
INDUSTRIA TEXTIL											

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS PERMITIDO  PROHIBIDO  	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
	TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	CT
INDUSTRIA ELECTRONICA											
INDUSTRIA EDITORIAL, PAPEL E IMPRESIÓN											
INDUSTRIA QUIMICA SECUNDARIA, HULE Y PLASTICOS											
INDUSTRIA DE LA MADERA											
INDUSTRIA TRATAMIENTO, RECICLAJE Y RESICUOS PELIGROSOS											

CAPITULO DECIMO PRIMERO.- Tablas Zonas Especiales

Son aquellas que para su aplicación, se considera solo a una parte de la ciudad y se pueden identificar en el **plano E-01B**. La zonificación de estas zonas registra claves únicas.

SECCION PRIMERA.

Malecón Tajamar (antes Malecón Cancún, según Programa Parcial publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo)

Artículo 50. Descripción

Su delimitación se da en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Malecón Cancún del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, consta de una superficie total de 282.08 has, Polígono conformado por las supermanzanas 04-A, 04-B, 06, 08, 08-A, 09, 10 y está delimitado Norte-Noreste con el área natural protegida Laguna Nichupté, Parque Cancún, al Sur –Suroeste con el polígono de actuación Corredor Cancún – Aeropuerto, Centro de población de la ciudad de Cancún y al Oeste con el polígono de actuación Zona Centro.

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

Tabla N.- Clasificación de Usos Plan Parcial Malecón Tajamar

Clave	Uso de Suelo	Viv/Ha	Cts/Ha	COS	CUS	Altura Máxima	Frente Validad Primaria	Frente Validad Secundaria	Fondo	Laterales
H1U2	Habitacional Unifamiliar	1 Viv/Lote	-	50%	0.5	2 niveles 7 metros	5		5	3
H1M1	Habitacional Multifamiliar Densidad Baja	35	-	50%	1.2	4 niveles 15 metros	5	3	5	3 cada lado
H1M1a	Habitacional Multifamiliar Especial	35	-	30%	1.2	4 niveles 15 metros	5	3	5	3 cada lado
H1M1b	Habitacional Multifamiliar Especial	35	-	35%	1.2	4 niveles 15 metros	5	3	5	3 cada lado
H1M2	Habitacional Multifamiliar Densidad Baja	65	-	30%	1.2	4 niveles 15 metros	5	-	5	5
H2M1	Habitacional Multifamiliar Densidad Media	50	-	40%	1.6	4 niveles 15 metros	5	3	-	-
H3M	Habitacional Densidad Alta	75	-	40%	1.5	5 niveles 21 metros	5	-	5	3
H4ME	Habitacional Multifamiliar Densidad Alta	110	-	50%	2	15 niveles 48 metros	10	10	10	10
H2C	Conjunto Habitacional Densidad Media	60	-	35%	0.7	4 niveles 14 metros	5		5	5
H2D	Conjunto Habitacional Densidad Media	75	-	50%	1.6	6 niveles 21 metros	5	-	5	5
H2CE	Conjunto Habitacional Especial	60	-	30%	1.8	8 niveles 28 metros	10	-	10	5
H2CF	Conjunto Habitacional Especial	60	-	30%	2	14 niveles 49 metros	10		10	8
TRCM2	Turístico Residencial Condominio Mixto	50	-	40%	1	10 niveles 33 metros	10		5	0

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)

Clave	Uso de Suelo	Viv/Ha	Cts/Ha	COS	CUS	Altura Máxima	Frente Vialidad Primaria	Frente Vialidad Secundaria	Fondo	Laterales
C1	Comercial	75	-	60%	1.5	4 niveles 15 metros	10	-	5	0
C3	Comercial	75	-	60%	1.5	3 niveles 12 metros	0		0	0
C2A2	Comercial de Centro Urbano	75	**	40%	2.8	20 niveles 70 metros	12	8	10	8 C/Lado colindando con otro lote, 12 colindancia con vialidad principal y 8 en colindancia con vialidad secundaria
C2A3	Comercial de Centro Urbano	75	**	50%	1.5	14 niveles 49 metros	12	8	8	8 C/Lado colindando con otro lote, 12 colindancia con vialidad principal y 8 en colindancia con vialidad secundaria
C2A4	Comercial de Centro Urbano	60	-	30%	1.6	10 niveles 35 metros	12		10	8 C/Lado colindando con otro lote
C2A5	Comercial de Centro Urbano	60	**	50%	1.5	8 niveles 28 metros	12	8	8	8 C/Lado colindando con otro lote, 12 colindancia con vialidad principal y 8 en colindancia con vialidad secundaria
C2A6	Comercial de Centro Urbano	50	**	50%	1.5	4 niveles 15 metros	10	-	5	5 C/Lado colindando con otro lote
C1A	Comercial de Subcentro Urbano	80	**	50%	1.5	10 niveles 33 metros	10	-	5	3
C2	Comercial de Subcentro Urbano	50	-	60%	1.5	4 niveles 14 metros	5	-	5	0
C2A	Comercial de Subcentro Urbano	50	-	50%	1	4 niveles 14 metros	5		5	0
C2A1	Comercial de Subcentro Urbano	100	-	50%	2.3	20 niveles 70 metros	12		10	8 C/Lado colindando con otro lote, 12 colindancia con vialidad principal y 8 en colindancia con vialidad secundaria
C2B	Comercial de Subcentro Urbano	12	-	60%	1.2	4 niveles 14 metros	5	3	3	-
C2C	Comercial de Subcentro Urbano	50	-	80%	1.6	4 niveles 14 metros	0		0	0
CEC1	Comercio Especial Cultura	0	-	40%	0.6	2 niveles 8 metros	20		10	10
CEC3	Comercio Especial Cultura	0	-	20%	0.3	4 niveles 15 metros	20	-	10	10
CER3	Comercio Especial Recreación	0	-	30%	0.3	3 niveles 12 metros	20		10	10
CES1	Comercio Especial Salud	0	-	50%	0.5	2 niveles 8 metros	10		10	10
CES3	Comercio Especial Salud	0	-	40%	0.4	8 niveles 27 metros	20		10	10
EESU	Comercio Especial Servicios Urbanos	-	-	40%	0.6	8 niveles 28 metros	12	10	10	10 C/Lado colindando con otro lote, 12 colindancia con vialidad principal y 10 en colindancia con vialidad secundaria
EESU1	Comercio Especial Servicios Urbanos	0	-	1%	0.1	1 nivel 5 metros	10		10	10 C/Lado colindando con otro lote, 12 colindancia con vialidad principal y 10 en colindancia con vialidad secundaria
S4A	Servicios Nauticos	0	-	65%	0.35	3 niveles 10.5 metros	0		0	0
	Templo	0	-	70%	1.8	6 niveles 23 metros*	10	10	10	10
EQ	Equipamiento	0	-	30%	0.3	1 nivel 5 metros	-	-	-	-
AV	Area Verde	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*La altura podrá ser excedida por la cumbre de la nave de la edificación.

Nota: (1) El cuadro de normas de uso de suelo complementan la normatividad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Malecón Cancún, del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo (POE 2006)

(2) Para la Supermanzana 6, Tajamar, la densidad se indica en viv/ha para la regulación del desarrollo habitacional, y para el desarrollo de usos relativos al alojamiento, se aplicará una densidad equivalente de 1 cuarto de alojamiento por vivienda, a partir de lo indicado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Malecón Cancún publicado el 07 de septiembre del 2006, que contempla para la zona una densidad bruta de 40 viviendas por hectárea (100 cuartos por hectárea).

(3) Para la Supermanzana 10-A, Lomas de Vista Hermosa, la unidad de equivalencia para los diferentes usos es de 2 cuartos turísticos hoteleros = 1 vivienda turístico residencial.

(4) Para la Supermanzana 10-A, Lomas de Vista Hermosa, en los lotes 9 y 11 de la manzana 12 se considera una capacidad máxima de 6 viviendas por lote

Tabla N1.- Compatibilidad aplicable a los sectores de la supermanzana 6 (Malecón Tajamar), supermanzana 8-a (San Buenaventura), supermanzana 4-b (el Table), supermanzana 10 (sector Lomas de Vista Hermosa) tajamar Cancún

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS																																		
PERMITIDO			Multifamiliar																Conjunto			Comercial								Turístico Residencial	Servicios Turísticos	Comercial	Equipam ento	Areas Verdes
PROHIBIDO																																		
Destinos			H1M1	H1M1a	H1M1b	H1M2	H1U2	H2M1	H3M	H4ME	H2C	H2CE	H2D	CEC3	EESU	C1A	C2A2	C2A3	C2A5	C2A6	C2b	TRCM2	S4A	CT	EQ	AV								
Habitacional																																		
Unifamiliar																																		
Multifamiliar																																		
Conjuntos																																		
Turístico																																		
Hotel																																		
Condohotel																																		
Condominio tiempo compartido																																		
Casa de huéspedes y posadas																																		
Club de playa																																		
Educación																																		
Enseñanza en vivienda 25m2																																		
Jardín de niño y primaria																																		
Niños atípicos																																		
Secundario o prevocacional																																		
Preparatoria y vocacional																																		
Academia, escuela de arte y oficios y capacitación																																		
Universidad, tecnológico y normal																																		
Centros de investigación																																		
Internados, seminarios o similar																																		
Cultura																																		
Biblioteca																																		
Museo o galería de arte																																		
Casa de la cultura																																		
Auditorio o sala de usos múltiples																																		
Centro social y cultural																																		
Jardín botánico																																		
Zoológico																																		
Acuario																																		
Exposiciones (ferias)																																		
Culto																																		
Templo																																		
Convento																																		
Asistencia social																																		
Guardería																																		
Centro de integración juvenil																																		
Orfanatorio																																		
Asilo																																		

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
(2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	Multifamiliar								Conjunto			Comercial								Turístico Residencial	Servicios Turísticos	Comercial	Equipamiento	Áreas Verdes
PERMITIDO 																								
PROHIBIDO 																								
Destinos	H1M1	H1M1a	H1M1b	H1M2	H1U2	H2M1	H3M	H4ME	H2C	H2CE	H2D	CEC3	EESU	C1A	C2A2	C2A3	C2A5	C2A6	C2b	TRCM2	S4A	CT	EQ	AV
Salud																								
Centro de salud																								
Clinica general																								
Clinica de consulta externa																								
Consultorio en vivienda 40m2																								
Hospital general																								
Hospital especialidades																								
Dispensario medico																								
Abasto																								
Central de abastos																								
Rastro																								
Centro de distribución pesquera																								
Comercial																								
Depósito de gas y combustible																								
Gasolineras																								
Comercio vecinal de productos alimenticios, abarrotes, tortillerías, panadería, carne, básicos																								
Comercio vecinal de productos básicos de uso personal, ropa, calzado, muebles, libros y revistas, farmacia, art. Hogar																								
Comercio en vivienda 25m2																								
Casa de empeño																								
Refacciones																								
Autoservicio																								
Tienda de departamentos																								
Centro comercial																								
Mercado de barrio																								
Materiales de la construcción																								
Ferretería, material eléctrico y sanitario																								
Vehículos y maquinaria																								
Talleres de reparación (artículos eléctricos, carpintería, plomería y cerrajería)																								
Estéticas																								
Tintorería y lavandería																								
Talleres automotrices (no hojalatería), lubricación																								
Reparación de automóviles																								
Confecciones de ropa, cortinas, artículos de hogar																								
Laboratorios fotográficos																								
Albercas y baños públicos																								
Taller familiar 25 m2																								
Encuadernación y grabado																								
Artesanías y fabricación de joyería																								

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
(2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	Multifamiliar								Conjunto			Comercial								Turístico Residencial	Servicios Turísticos	Comercial	Equipamiento	Áreas Verdes
PERMITIDO 																								
PROHIBIDO 																								
Destinos	H1M1	H1M1a	H1M1b	H1M2	H1U2	H2M1	H3M	H4ME	H2C	H2CE	H2D	CEC3	EESU	C1A	C2A2	C2A3	C2A5	C2A6	C2b	TRCM2	S4A	CT	EQ	AV
Espectáculos y recreación																								
Cafetería, nevería y fuente de sodas																								
Restaurantes																								
Cantinas y bares																								
Discoteca o centro nocturno																								
Cine, cine-club																								
Teatro																								
Teatro al aire libre																								
Centro de convenciones																								
Ferias, circos																								
Exposiciones (ferias)																								
Salón de fiestas																								
Deporte																								
Club campestre y de golf																								
Centro deportivo																								
Canchas deportivas																								
Canchas deportivas al aire libre																								
Canchas de tenis, fútbol, béisbol																								
Estadios																								
Hipódromo, galgodromo																								
Autódromo, velódromo																								
Plaza de toros																								
Equitación, lienzo charro																								
Pista de patinaje																								
Albercas																								
Gimnasio																								
Gimnasia, danza y boliche																								
Comunicaciones y transportes																								
Agencias correos, telégrafos y teléfonos																								
Estación de tv, radio																								
Terminal de autobuses foráneos																								
Terminal de autobuses urbanos																								
Edificios o predios de estacionamiento																								
Encierro y mantenimiento de autobuses																								
Encierro de camiones de carga																								
Antena de telecomunicaciones																								
Terminal multimodal de transporte																								

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
(2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	Multifamiliar								Conjunto			Comercial								Turístico Residencial	Servicios Turísticos	Comercial	Equipamiento	Áreas Verdes
PERMITIDO 																								
PROHIBIDO 																								
Destinos	H1M1	H1M1a	H1M1b	H1M2	H1U2	H2M1	H3M	H4ME	H2C	H2CE	H2D	CEC3	EESU	C1A	C2A2	C2A3	C2A5	C2A6	C2b	TRCM2	S4A	CT	EQ	AV
Administración																								
Consulados o legaciones																								
Oficinas de gobierno, juzgados																								
Despachos profesionales y com																								
Banco																								
Agencia de viajes y empleos																								
Servicios urbanos																								
Cementerio																								
Agencia funeraria, velatorios																								
Agencia inhumaciones																								
Estaciones y subestaciones eléctricas																								
Estaciones de bombeo, cárcamo, tanques y depósito de agua																								
Estaciones de transferencia de basura																								
Plantas de tratamiento de aguas residuales																								
Servicios turísticos																								
Marina o club náutico																								
Marina seca																								
Estación de combustible																								
Rampa de botado																								
Caseta de control de acceso																								
Oficinas administrativas de operación de la marina																								
Taller de reparación de yates																								
Bodegas de almacenamiento de equipo para yates																								
Club de Yates																								
Snack bar																								
Spa																								
Venta de embarcaciones																								
Venta de equipo enceres menores																								
Industrial																								
Banco de materiales																								
Almacenaje, venta de gases																								
Asfaltos y derivados																								
Talleres de anuncios																								
Lavandería industrial																								
Manejo de explosivos																								
Petróleo, asfalto, hidrocarburos																								
Manejo de fertilizantes																								

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
(2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS PERMITIDO  PROHIBIDO	Multifamiliar								Conjunto			Comercial										Turístico Residencial	Servicios Turísticos	Comercial	Equipamiento	Áreas Verdes
	Destinos	H1M1	H1M1a	H1M1b	H1M2	H1U2	H2M1	H3M	H4ME	H2C	H2CE	H2D	CEC3	EESU	C1A	C2A2	C2A3	C2A5	C2A6	C2b	TRCM2	S4A	CT	EQ	AV	
	Industrial																									
Fundiciones de cualquier tipo																										
Empacadora de productos marinos																										
Industria de la construcción																										
Industria metálica																										
Industria de alimentos																										
Industria textil																										
Industria electrónica																										
Industria editorial, papel e impresión																										
Industria química secundaria, hule y plásticos																										
Industria de la madera																										
Industria de tratamiento, reciclaje y residuos peligrosos																										

SECCIÓN SEGUNDA

Clave THRUM

Artículo 51. Descripción

Lote 15, Manzana 60 sección turística, tercera etapa Zona Hotelera, proveniente del Programa Parcial del Polígono de 885.08 Ha ubicado al sur de Punta Nizuc, del Periódico Oficial del Gobierno del Estado, número 18 extraordinario, publicado el 17 de septiembre del 2003, se refiere al lote 15 referenciado en el mismo programa y cuya capacidad máxima es de 1,511 viviendas ó 3,778 cuartos con una altura máxima permitida de 6 niveles. En el presente PDU se mantienen dichas capacidades y para sus condiciones específicas de los lotes que desarrolle con base en la oferta comercial, servicios, residencial y turística que se requiera tendrá la posibilidad de utilizar las que se ajusten en cualquiera de las claves relacionadas con el sector turístico expresadas en la sección correspondiente del Programa.

SECCION TERCERA

Puerto Cancún

Artículo 52. Descripción

Polígono delimitado al Este por el mar caribe, al Sur por el Boulevard Kukulkán al Oeste por Av. Bonampak y al Norte con Av. Chichén Itza. Los usos de suelo, densidades y restricciones se establecen en la **Tabla O** que consta de tres secciones:

- a) Constituida por un régimen de condominio maestro con una capacidad máxima de 8,419 cuartos o 4,597 viviendas, en una superficie de 271.74 Ha.

De conformidad con el régimen de condominio se permitirán transferencias de densidades entre las siguientes unidades condominales (UC):

- 9,10,12,14,16,17,18,19,24,27,28,29,31,32,34,35,39,41,44,45,47,48,61,64,66,67.
- En la UC-69 únicamente se permite uso de suelo unifamiliar con excepción del Club de Playa.
- Los estacionamientos techados no se contabilizan para efectos de cálculo de CUS

- A efectos de aplicación de equivalencias se aplicara de forma general 2 cuartos por una vivienda
- b) Franja colindante con la Av. Bonampak con una capacidad máxima de 1,826 cuartos o 913 viviendas en una superficie de 12.57 Ha.
- c) Polígono 2 o Manzana 24 Lote 01 con una superficie de 3,914 m2 en donde se ubica Club de Playa.

Tabla O.- Clasificación de Usos Puerto Cancún

Manzana	UC	Uso de Suelo	Densidad /Ha		COS %	CUS	Altura		Clave 2014
			Vivienda / Ha	Cuartos / Ha			En pisos	En metros	
27	UC-01	Comercial	0	0	60%	2.50	6	21	CT/6
27	UC-02	Servicios							EQ
27	UC-03	Servicios							EQ
27	UC-04	Conservacion							C
27	UC-05	Conservacion							C
27	UC-06	Servicio							EQ
27	UC-07	Servicios							EQ
27	UC-08	Servicios							EQ
27	UC-09	Mixto Hotelero Residencial y Comercial	36	72	75%	2.00	5	18	Mx/5B
27	UC-10	Comercial	0	0	60%	2.50	10	35	CT/10
27	UC-11	Servicios							EQ
27	UC-12	Mixto Residencial Y Comercial	0	0	60%	2.50	10	35	Mx/10
27	UC-13	Servicios							EQ
27	UC-14	Turístico Hotelero Residencial	32.35	64.7	60%	3.00	20	70	TH/20/A
27	UC-15	Servicios							EQ
27	UC-16	Turístico Hotelero Residencial	86.5	173	60%	3.00	20	70	TH/20/K
27	UC-17	Turístico Hotelero Residencial	86.5	173	60%	3.00	20	70	TH/20/K
27	UC-18	Turístico Hotelero Residencial	88.095	176.2	60%	3.00	20	70	TH/20/L
27	UC-19	Turístico Hotelero Residencial	87.73	175.5	60%	3.00	20	70	TH/20/K
27	UC-20	Turístico Hotelero Residencial	80	160	60%	3.00	20	70	TH/20/H
27	UC-21	Servicios							EQ
27	UC-22	Comercial	0	0	75%	2.50	3	15	CT/3
27	UC-24	Mixto Hotelero Residencial y Comercial	42.5	85	75%	2.50	5	18	Mx/5/C
27	UC-25	Servicios							EQ
27	UC-26	Servicios							EQ
27	UC-27	Mixto Hotelero Residencial y Comercial	56.3	112.6	75%	2.50	20	70	Mx/20/E
27	UC-28	Comercial	0	0	75%	2.00	3	11	CT/3
27	UC-29	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
27	UC-30	Servicios							EQ
27	UC-31	Residencial Densidad Alta	85	170	60%	3.00	20	70	TRM/20/J
27	UC-32	Residencial Densidad Alta	82.5	165	60%	3.00	20	70	TRM/20/I
27	UC-33	Servicios							EQ
27	UC-34	Residencial Densidad Alta	82.5	165	60%	3.00	20	70	TRM/20/I
27	UC-35	Residencial Densidad Alta	82.5	165	60%	3.00	20	70	TRM/20/I

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

Manzana	UC	Uso de Suelo	Densidad /Ha		COS %	CUS	Altura		Clave 2014
			Vivienda / Ha	Cuartos / Ha			En pisos	En metros	
27	UC-36	Servicios							EQ
27	UC-37	Residencial Densidad Alta	85	170	60%	3.00	20	70	TRM/20/J
27	UC-38	Servicios							EQ
27	UC-39	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
27	UC-40	Servicios							EQ
27	UC-41	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
27	UC-42	Residencial Densidad Alta	85	170	60%	3.00	20	70	TRM/20/J
27	UC-43	Servicios							EQ
27	UC-44	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
27	UC-45	Residencial Densidad Media	70	140	60%	2.50	8	28	TRM/8/G
27	UC-46	Servicios							EQ
27	UC-47	Residencial Densidad Media	70	140	60%	2.50	8	28	TRM/8/G
27	UC-48	Residencial Densidad Media	70	140	60%	2.50	8	28	TRM/8/G
27	UC-49	Servicios							EQ
27	UC-50	Servicios							EQ
27	UC-51	Comercial	0	0	60%	2.50	7	25	CT/7
27	UC-52	Mixto Residencial Y Comercial	60	120	60%	2.50	7	28	Mx/7/F
27	UC-53	Servicios							EQ
27	UC-54	Mixto Residencial Y Comercial	60	120	60%	2.50	8	28	Mx/8/F
27	UC-55	Campo De Golf							SG
27	UC-56	Conservacion							C
27	UC-57	Servicios							EQ
27	UC-58	Servicios							EQ
27	UC-59	Servicios							EQ
27	UC-60	Servicios							EQ
27	UC-61	Servicios Turístico Hotelerlo Y Recreativo	0	0	60%	2.00	2	7	S/2
27	UC-63	Residencial Densidad Media	60	120	60%	3.00	7	25	TRM/7/F
27	UC-64	Residencial Densidad Media	60	120	60%	3.00	7	25	TRM/7/F
27	UC-65	Residencial Densidad Media	60	120	60%	3.00	7	25	TRM/7/F
27	UC-66	Residencial Densidad Media	60	120	60%	3.00	7	25	TRM/7/F
27	UC-67	Residencial Densidad Media	70	140	60%	3.00	7	25	TRM/7/G
27	UC-68	Campo De Golf							SG
27	UC-69	Habitacional Unifamiliar			*	*	*	*	TR
27	UC-70	Campo De Golf							SG
27	UC-71	Comercial y Servicios	0	0	75%	2.50	3	11	CT/3
27	UC-72	Conservacion							C
27	UC-73	Comercial y Servicios	0	0	75%	2.50	3	11	CT/3
27	UC-74	Campo De Golf							SG
27	UC-75	Conservacion							C
27	UC-76	Conservacion							C
27	UC-77	Conservacion							C
27	UC-78	Conservacion							C
27	UC-79	Comercial	0	0	60%	2.50	6	21	CT/6

Nota: la unidad condominal 12 (UC-12) no tiene densidad en tanto no se transfiera densidad de otra unidad condominal sin que esto rebase el límite de cuartos establecido.

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

Manzana	UC	Uso de Suelo	Densidad /Ha		COS %	CUS	Altura		Clave 2014
			Vivienda / Ha	Cuartos / Ha			En pisos	En metros	
02	L-01	Comercial			60%	2.50	6	21	CT/6
02	L-02	Comercial			60%	2.50	6	21	CT/6
02	L-03	Comercial	37.5	75	60%	2.50	6	21	CT/6/B
02	L-04	Comercial	37.5	75	60%	2.50	6	21	CT/6/B
02	L-05	Comercial	37.5	75	60%	2.50	6	21	CT/6/B
02	L-06	Comercial	37.5	75	60%	2.50	6	21	CT/6/B
02	L-07	Comercial	30	60	60%	2.50	6	21	CT/6/A
02	L-08	Comercial	30	60	60%	2.50	6	21	CT/6/A
02	L-09	Comercial	30	60	60%	2.50	6	21	CT/6/A
03	L-06	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
03	L-07	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
03	L-08	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
03	L-09	Residencial Densidad Alta	85	170	60%	3.00	20	70	TRM/20/J
03	L-10	Mixto Hotelero y Comercial	85	170	60%	3.00	20	70	Mx/20/J
03	L-11	Mixto Hotelero y Comercial	85	170	60%	3.00	20	70	Mx/20/J
03	L-1-3	Residencial Densidad Alta	90	180	60%	3.00	20	70	TRM/20/L
03	L-1-5	Residencial Densidad Alta	95	190	60%	3.00	20	70	TRM/20/M
03	L-1-6	Residencial Densidad Alta	95	190	60%	3.00	20	70	TRM/20/M
Club de Playa									
24	1	Club de Playa	0	0	100%	2.00	2	10	SP/2

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO.- Destinos

Artículo 53. -Ámbito Espacial de Validez.

Las áreas comprendidas dentro de los polígonos que se encuentran expresados gráficamente en los **planos** de zonificación secundaria con clave **E-06, E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H** se regularán por esta Declaratoria de Destinos, por lo que se excluyen del ámbito de validez de las declaratorias de usos que expida el ayuntamiento.

Artículo 54. Declaración de Orden Público

Se declara de orden público la asignación de destinos en las áreas comprendidas dentro de los polígonos a que se refiere el artículo 55 de esta declaratoria, deberán dedicarse a los destinos especificados, por un término de 5 años.

Artículo 55. Normas Generales en Relación con las Áreas y Predios.

Las áreas y predios comprendidos en el polígono a que se refiere el artículo 55 de esta Declaratoria, deberán dedicarse a los destinos especificados, por un término de 5 años.

Mientras se cumple el término anterior, los propietarios de los predios sólo los

utilizaran en forma que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento previsto. Deberán asimismo respetar las normas relacionadas con el número e intensidad de construcciones.

Artículo 56. Instituciones de Control Urbanístico.

Las instituciones de control urbanístico al expedir constancias oficiales, tales como autorizaciones, permisos, aprobaciones, órdenes, inscripción en los registros, protocolización y sanciones, que tengan incidencia en el ámbito espacial de validez de esta Declaratoria, las respetarán de manera que coadyuven al estricto cumplimiento de lo que la misma disponga.

Artículo 57.

las dependencias y entidades de la Federación, del Estado y del Municipio se abstendrán de otorgar apoyos, tales como el fomento fiscal y el financiero, asistencia técnica, dotación de insumos y servicios públicos, fuera de lo establecido para el cumplimiento de los destinos previstos en esta Declaratoria.

Artículo 58. De la Vigilancia del Cumplimiento de la Declaratoria.

El Ayuntamiento vigilará que se cumpla con lo que dispone esta declaratoria. Las dependencias y entidades de la Federación y el Estado auxiliaran al Ayuntamiento en el desempeño de dicha función.

Artículo 59. Usos Condicionados.

Los propietarios de los predios comprendidos por el ámbito espacial de validez de esta declaratoria, solo podrán dedicarlos a los usos que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por esta.

Artículo 60. Adquisición de inmuebles.

El ayuntamiento, el Estado y la Federación, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de sus bienes inmuebles, adquirirán los predios afectados por destinos, en los términos de esta Declaratoria. Esto lo harán por convenio con los propietarios o mediante el procedimiento expropiatorio previsto por la Ley de Expropiación que sea aplicable.

Artículo 61. Término para Dedicar los Predios a los Fines Públicos Previstos por la Declaratoria.

El Ayuntamiento, el Estado o la Federación deberán destinar los inmuebles al fin público previsto por esta Declaratoria, en un término de 5 años, contados a partir de su publicación Si el fin público no se lleva a cabo en el término citado, esta declaratoria quedara sin efecto, por lo que se refiere a dicho predio.

SECCIÓN PRIMERA

Espacios Abiertos y Áreas Verdes

Artículo 62. Clasificación

Los espacios abiertos y áreas verdes se clasifican en:

EA Espacios Abiertos.- Zonificación en la que se incluyen andadores, estacionamientos públicos, plazas.

R Recreación.- Se consideran parques, juegos infantiles e instalaciones deportivas.

AV Áreas Verdes.- Se aplica a espacios de jardines públicos, áreas ajardinadas (- 500 m2)

C Conservación.- Se aplica a áreas reconocidas por la autoridad, debido a su función ambiental y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico.

- **Alto Valor Patrimonial.**-Áreas que por sus características naturales e importancia en el equilibrio ecológico deben ser conservados o restaurados con criterios que mantengan su estado natural. Su regulación estará en función a los Planes de Manejo y/o permisos ambientales.
 - Zona Arqueología del Rey
 - Zona Arqueología del Meco
 - Zona Anexa a Museo Maya “San Miguelito”
 - Zonas arqueológicas señaladas en el listado proporcionado por la Delegación del INAH en Quintana Roo.
- **Alto Valor Natural.**- Áreas de Protección Histórico Patrimonial cuya fisionomía y valor tanto natural como cultural conforman parte del legado histórico o artístico el cual requiere su preservación. En dichas áreas se permitirá la instalación de bibliotecas, centros de información, librerías, y demás espacios públicos destinados a la educación, cultura, esparcimiento y recreación. Su regulación estará en función a los Planes de Manejo y/o permisos ambientales.
 - Cono de aproximación Sur
 - Proyecto Parque Metropolitano
 - Proyecto Parque Urbano ANP Manglares de Nichito
 - Proyecto Parque Urbano ANP Laguna Manatí
 - Parque Cancún
 - Proyecto Alamedas

- Varias zonas en Campos de Golf (definidas en planes maestros o parciales)

ANP Áreas Naturales Protegidas.- Son espacios continentales y/o marinos del territorio nacional reconocidos, establecidos y protegidos legalmente por el Estado como tales, debido a su importancia para la conservación de la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país. (Semarnat)

- Parque Kabah
- Ombligo Verde
- Laguna Manatí y parte del Sistema Lagunar Chacmochuch
- APPFF Manglares de Nichito

PP Playas Públicas.- Zonificación que incluye arenales y dunas costeras que por sus características naturales e importancia ecológica deberán conservarse. En dichas áreas se permitirá el aprovechamiento recreativo público.

- Playa Delfines
- Playa Coral
- Playa del Niño

SECCIÓN SEGUNDA

Equipamiento e Infraestructura

Artículo 63. Clasificación

El equipamiento se clasifica en lo siguiente:

EQ.- Reservas de equipamiento

E.- Educación.- Se aplica en áreas destinadas a la educación pública

EB Equipamiento Educativo Básico

Preescolar

- CONAFE
- CENDI
- GENERAL

Primaria

- CONAFE
- GENERAL

Secundaria

- CONAFE
- TELESECUNDARIA

- GENERAL
- TECNICA
- EM Equipamiento Educativo Medio Superior**
 - Media**
 - CBTIS
 - BACHILLERES
 - CECYTE
 - Prof. Medio**
 - CONALEP
- ES Equipamiento Educativo Superior**
 - Superior

CC.- Cultura

- T Templo
- A Auditorio
- B Biblioteca

M.- Comercio y Abasto

- M Mercado

SS.- Salud

AS.- Asistencia Social

TS.- Transportes

IU Infraestructura Urbana

OG.- Administración y Servicios Urbanos

- CM Cementerio

SECCION TERCERA
Vialidades y Obras Complementarias

Artículo 64. Criterios Generales.

Las secciones viales propuestas tienen como objeto promover la movilidad no motorizada y generar las condiciones para incorporar diferentes modalidades de transporte público. Las secciones viales son las establecidas en Los **planos E-05-A y E-05-B**, en el caso de la red vial no mencionada en estas disposiciones se deberá de acatar lo establecido en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.

Los **planos E-05 y E-09** presentan la estructura vial actual y la propuesta de la nueva red vial, las secciones viales correspondientes y su relación con los proyectos de Transporte Público.

Las vialidades propuestas podrán sufrir modificaciones en su trazo real, después de haber detallado aspectos de propiedad, topografía, geología, etc.

SECCION CUARTA

Tablas de Destinos

Tabla P.- Destinos de Espacios Abiertos y Áreas Verdes

Destino Específico	Altura				Dimensiones		Restricciones					Superficie construable	
	En pisos		En metros		Área (m²)	Frente de la vía pública (m)	Frente a la calle principal	Frente a la calle secundaria	Frente a andador o zona verde	Frente a otro predio	COS		CUS
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima							Mínimo	Máximo	
Canchas Deportivas	1	1	3	3	4,550	40	10m	10m	5m	5m	0.005	0.01	1%
Centro deportivo	1	2	3	7	10,000	50	10m	10m	5m	5m	0.009	0.02	2%
Unidad deportiva	1	2	3	7	37,500	100	20m	10m	10m	10m	0.02	0.03	3%
Gimnasio	1	2	3	10	3,190	40	10m	10m	5m	5m	0.029	0.58	60%
Alberca	1	2	3	10	3,700	40	10m	10m	5m	5m	0.025	0.5	50%
Jardín vecinal	-	-	-	-	2,500	20	-	-	-	-	-	-	-
Parque de Barrio	-	-	-	-	5,000	40	-	-	-	-	-	-	-
Parque Urbano	-	-	-	-	100,000	100	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún- Actualización 2005

Tabla Q.- Destinos de equipamiento de educación y cultura

Destino Específico	Altura				Dimensiones mínimas de los predios		Restricciones									Superficie construable	
	En pisos		En metros		Área (m²)	Frente de la vía pública (m)	Al frente colindancia con		Al fondo colindancia con			A los lados colindancia con			COS	CUS	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima			Calle principal	calle secundaria	Andador	otro lote	Área verde	Andador	Otro lote	Área verde			
Educación elemental	1	2	3	8	635	18	5m	3m	3m	1/3h o 5m	3m	3m	1/3h o 5m	3m	0.39	39%	
Educación media	1	4	3	12	1,500	27	5m	3m	3m	1/3h o 5m	3m	3m	1/3h o 5m	3m	0.33	33%	
Educación superior	1	4	3	12	12,000	80	10m	5m	5m	10m	5m	5m	10m	5m	0.30	30%	
Laboratorios y centros de investigación	1	4	3	1	635	18	10m	5m	5m	10m	5m	5m	10m	5m	0.30	30%	
Jardín botánico	1	1	5	5	635	18	10m	5m	-	10m	-	-	10m	-	0.28	28%	
Jardín zoológico	1	1	5	5	12,000	80	10m	5m	-	10m	-	-	10m	-	0.28	28%	
Acuario	1	2	4	8	635	18	5m	3m	-	5m	-	-	5m	-	0.28	28%	
Exposiciones	1	2	4	8	635	18	5m	3m	3m	5m	3m	3m	5m	3m	0.28	28%	
Bibliotecas	1	2	4	8	175	9	5m	3m	-	5m	-	-	5m	-	0.40	40%	
Museos o galerías	1	2	4	8	635	18	5m	3m	-	5m	-	-	5m	-	0.40	40%	
Casa de la cultura	1	2	4	8	1,000	20	5m	3m	-	5m	-	-	5m	-	0.50	50%	
Templo	1	1	5	15	250	10	5m	3m	3m	5m	3m	3m	5m	3m	0.40	40%	
Convento	1	4	3	12	1,000	20	5m	3m	3m	1/3h o 5m	3m	3m	1/3h o 5m	1/3h o 5m	0.50	50%	
Auditorio y salas de usos múltiples	1	1	5	10	1,500	27	5m	3m	3m	5m	3m	3m	5m	3m	0.28	28%	
Teatro	1	1	5	10	1,700	30	5m	3m	3m	5m	3m	3m	5m	3m	0.40	40%	
Teatro al aire libre	1	1	5	5	635	18	5m	3m	-	-	-	-	-	-	-	-	
Centro de Convenciones	1	2	5	15	1,700	30	5m	3m	1/3h o 5m	1/3h o 5m	1/3h o 5m	1/3h o 5m	1/3h o 5m	1/3h o 5m	0.40	40%	
Centro social y cultural	1	2	5	10	-	-	5m	3m	3m	5m	3m	3m	3m	3m	0.50	50%	

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún- Actualización 2005

Nota: los templos o centros religiosos podrán contar con edificios anexos para sus servicios complementarios, tales como convivencia, formación, capacitación y recreación y dormitorios. Lo anterior, siempre y cuando la superficie mínima del predio sea de 1,200 m2, así mismo, podrá tener un COS de hasta 65%, un CUS de hasta 1.2% y una altura máxima de 3 niveles ó 12 m. Por otra parte, los elementos que sean considerados ornamentos religiosos, podrán tener una altura máxima de 21 m.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)

Tabla R.- Destinos de equipamiento de comercio y abasto

Destino Específico	Altura		En metros		Dimenciones		Restricciones										Superficie	
	En pisos				Área (m²)	Frente de la vía pública (m)	Al frente colindancia		Al fondo colindancia con		A los lados colindancia con						COS	CUS
	Minima	Máxima	Minima	Máxima			Calle principal	calle secundaria	Andador	otro lote	Área verde	Andador	Otro lote	Área verde				
Central de abastos	1	1	3	6	22,000	110	10m	5m	5m	5m	1/3h o 5m	5m	5m	1/3h o 5m	0.30	30%		
Rastro	1	1	3	6	600	15	5m	3m	3m	5m	3m	3m	5m	3m	0.10	10%		
Bodega ANDSA IMPECSA	1	3	5	-	6,000	55	10m	5m	5m	5m	5m	5m	5m	5m	0.33	35%		
Bodegas pequeñas comercio	1	2	3	8	260	12	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.50	50%		
Centro de distribución pesquero	1	1	3	6	375	12	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.33	33%		
Gasolinera	1	1	3	6	175	10	5m	3m	3m	3m	3m	3m	3m	3m	0.26	25%		
Mercado municipal	1	2	3	8	1,680	28	10m	5m	5m	5m	5m	5m	5m	5m	0.50	50%		
Tienda Conasupo	1	1	3	5	120*	8	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.50	50%		
Conasuper B	1	1	3	-	135	8	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.59	60%		
Conasuper A	1	1	3	5	400	12	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.50	50%		
Centro comercial Conasupo	1	2	3	8	2,000	32	10m	5m	5m	5m	5m	5m	5m	5m	0.50	50%		
Tienda Tepepan	1	1	3	3	120	8	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.42	40%		
Tianguis o mercado sobre ruedas	-	-	-	-	280	12	-	-	-	-	-	-	-	-	0.71	71%		

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún- Actualización 2005

* Cuando el comercio se ubique en un local que no comprenda el total del predio, se podrá reducir la superficie a 60m².

Tabla S.- Destinos de equipamiento de zonas de servicio para la salud y asistencia social

Destino Específico	Altura		En metros		Dimenciones		Restricciones										Superficie	
	En pisos				Área (m²)	Frente de la vía pública (m)	Al frente colindancia		Al fondo colindancia con		A los lados colindancia con						COS	CUS
	Minima	Máxima	Minima	Máxima			Calle principal	calle secundaria	Andador	otro lote	Área verde	Andador	Otro lote	Área verde				
Guardería	1	2	3	6	640	18	5m	3m	-	-	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.63	60%		
Centro de integración y juvenil	1	1	3	3	750	18	5m	3m	-	-	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.33	33%		
Orfanatorios	1	1	5	5	3,600	42	5m	3m	1/3h o 3m	1/3h o 3m	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.33	33%		
Asilos	1	1	3	5	6,000	55	5m	3m	1/3h o 3m	1/3h o 3m	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.50	50%		
Dispensario	1	1	3	3	190	10	5m	3m	-	-	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.39	39%		
Centro de salud	1	2	3	5	570	17	5m	3m	-	-	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.39	39%		
Clínica general	1	4	3	11	2,550	35	5m	3m	-	-	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.53	53%		
Clínica de consulta externa	1	2	3	5	760	18	5m	3m	-	-	1/3h o 3m	-	-	1/3h o 3m	0.39	39%		
Hospital general de especialidades	1	4	3	11	17,000	90	10m	5m	3m	3m	1/3h	3m	3m	1/3h	0.53	53%		
Hospital	1	4	3	11	3,250	40	10m	5m	3m	3m	1/3h	3m	3m	1/3h	0.85	85%		

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún- Actualización 2005

Tabla T.- Destinos de equipamiento de zonas de comunicaciones y transportes

Destino Específico	Altura				Dimensiones		Restricciones									Superficie	
	En pisos		En metros		Área (m²)	Frente de la vía pública (m)	Al frente colindancia		Al fondo colindancia con			A los lados colindancia			COS	CUS	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima			Calle principal	calle secundaria	Andador	otro lote	Área verde	Andador	Otro lote	Área verde			
Agencias de correos	1	2	3.5	7	128*	8	5m	3m	-	3m	-	-	-	-	0.45	45%	
Agencias de telégrafos	1	2	3.5	7	128*	8	5m	3m	-	3m	-	-	-	-	0.50	50%	
Terminal de autobuses urbanos	1	1	3.5	7	660	18	10m	5m	-	5m	-	5m	5m	5m	0.24	24%	
Terminal de autobuses foráneos	1	1	3.5	12	9,760	70	10m	10m	5m	5m	5m	5m	5m	5m	0.31	30%	
Teléfonos	1	2	3.5	7	120*	8	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.50	50%	
Estacion de T.V.	1	2	3.5	7	128*	8	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.50	50%	

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún- Actualización 2005

* Cuando el comercio se ubique en un local que no comprenda el total del predio, se podrá reducir la superficie

- (a) a 55 m², con un frente de 5m, en caso de las agencias de correos.
- (b) a 40 m², con un frente de 5m, en caso de las agencias de telégrafos.
- (c) a 55 m², con un frente de 5m, en caso de las agencias de teléfonos.

Tabla U.- Destinos de equipamiento de infraestructura

Destino Específico	Altura		En metros		Dimenciones		Restricciones								
	En pisos				Área (m²)	Frente de la vía pública (m)	Al frente colindancia		Al fondo colindancia con			A los lados colindancia			Área verde
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima			Calle principal	calle secundaria	Andador	otro lote	Área verde	Andador	Otro lote	Área verde	
Planta de tratamiento de aguas negras	1	1	3	3	5,000	50	10m	5m	3m	3m	-	3m	3m	-	-
Laguna de oxidación	1	1	3	3	10,000	-	10m	10m	5m	5m	-	5m	5m	-	-
Planta potabilizadora	1	2	3	6	4,000	30	10m	5m	-	5m	-	-	5m	-	-
Tanque de almacenamiento de agua potable	-	-	-	-	2,000	30	10m	5m	3m	5m	-	3m	5m	-	-
subestación eléctrica	-	-	-	-	128	8	10m	5m	-	3m	-	-	3m	-	-
Cárcamos	1	1	3	3	128	8	5m	5m	3m	3m	-	3m	3m	-	-
Plazas	-	-	-	-	128	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andadores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estacionamientos públicos	-	-	-	-	40	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún- Actualización 2005

Tabla V.- Destinos de zonas para la administración de servicios urbanos

Destino Específico	Altura				Dimensiones		Restricciones								Superficie	
	En pisos		En metros		Área (m²)	Frente de la vía pública (m)	Al frente colindancia		Al fondo colindancia con			A los lados colindancia			COS	CUS
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima			Calle principal	calle secundaria	Andador	otro lote	Área verde	Andador	Otro lote	Área verde		
Oficinas del gobierno municipal	1	4	3.5	16	500	15	10m	5m	3m	3m	-	3m	3m	-	0.60	60%
Oficinas del gobierno federal	1	4	3.5	16	850	20	10m	5m	3m	3m	-	3m	3m	-	0.60	60%
Instalaciones bancarias	1	2	3.5	7	128	8	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.60	60%
Estación de policía	1	2	3.5	7	150	8.9	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.40	40%
Central de Bomberos	1	2	3.5	7	450	15	10m	5m	-	3m	-	-	3m	-	0.33	35%
Reclusorio	1	3	3.5	12	750	20	10m	5m	-	3m	-	-	3m	-	0.33	35%
Cruz Roja	1	2	3.5	7	400	14	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.60	60%
Puesto de Socorro	1	1	3.5	3.50	190	10	5m	3m	-	3m	-	-	3m	-	0.60	60%
Cementario	1	1	3.5	3.50	990	22	10m	5m	-	5m	-	-	5m	-	0.02	2%
Tiradero de Basura	1	1	3.5	3.50	1,000	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún- Actualización 2005

CAPITULO DECIMO TERCERO.- Zonas de Transformación o Reciclamiento

SECCION PRIMERA Criterios Generales

Artículo 65. Ámbito Espacial de Validez.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán en los polígonos señalados con las subclaves **u, s, b, o, c** que corresponden a zonas de transformación explicado en el **artículo 68** y se muestran en los **planos** de zonificación secundaria con **clave E-06, E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E**.

Con referencia a las zonas de transformación se prevén dos escenarios:

- 1) Adaptación: refiere a la adecuación de una vivienda ya construida a algún giro comercial. Este escenario contiene a su vez dos posibilidades, la primera, aquella que ya opera con un uso de suelo provisional y la segunda, aquellas nuevas solicitudes.
- 2) Reciclamiento: prevé aquellos predios que cumplan con las dimensiones mínimas de los lotes, establecidas en la **Tabla F o X**, induciendo con esto las nuevas construcciones.

Artículo 66. Mecanismo de regularización de la construcción en las zonas de transformación

Las zonas de transformación de Habitacional Unifamiliar a Comercial o Mixto podrán obtener de manera definitiva el uso comercial o mixto, en las siguientes circunstancias:

- El predio en cuestión deberá estar contemplado dentro de las zonas de transformación reflejados gráficamente en los planos de zonificación secundaria con clave E-06, E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E
- Acreditar la propiedad del inmueble
- Copia de comprobantes del pago de impuesto predial actualizado.
- Copia de cedula catastral que ampare el o los usos del inmueble.
- Licencia de funcionamiento municipal emitida por la Tesorería del Ayuntamiento de los últimos 5 años anteriores a la presentación de la solicitud.

La autoridad negará la solicitud en caso de registrar clausura o queja por la operación del comercio en los últimos tres años de operación continua, debiéndose anexar la constancia del documento que sustenta la clausura o queja.

Este trámite se llevará a cabo por medio de la intervención de un Director Responsable de Obra (DRO), quien debe integrar el expediente para que sea sometido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte quienes con el voto por mayoría simple darán en su caso la anuencia. Una vez con la anuencia, se debe incorporar a la cartografía del PDUCP para la regularización del uso de suelo comercial y sólo una vez que esté debidamente registrado, las autoridades competentes procederán a su regularización.

La vigencia de la constancia de uso de suelo será permanente y será expedida por la Dirección de Desarrollo urbano dentro de los veinte días siguientes a la anuencia de la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte.

Se contempla que no todos los casos cumplirán con la superficie mínima requerida por la Tabla F, pero deberán cumplir como mínimo la superficie mínima establecida en la tabla C y lo que establece el reglamento de construcción relativo a cajones de estacionamiento y Reglamento de Estacionamiento

Artículo 67. Mecanismo de regularización de uso de suelo de proyectos nuevos en las zonas de transformación

Las zonas de transformación de Habitacional Unifamiliar a Comercial o Mixto podrán obtener de manera definitiva el uso comercial o mixto, siempre y cuando cumplan con:

- El predio en cuestión deberá estar contemplado dentro de las zonas de transformación reflejados gráficamente en los planos de zonificación secundaria con clave **E-06, E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E**
- Acreditar la propiedad del inmueble
- Cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el uso de suelo comercial definido en la **Tabla F o X**
- Cumplir los espacios de estacionamiento requeridos según el Reglamento de Construcción del Municipio Benito Juárez
- Cumplir con la tabla de usos permitidos y prohibidos según corresponda

Este trámite se llevará a cabo por medio de la intervención de un Director Responsable de Obra (DRO), quien debe integrar el expediente para que sea sometido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte quienes con el voto por mayoría simple darán en su caso la anuencia. Una vez con la anuencia, se debe incorporar a la cartografía del PDUCP para la regularización del uso de suelo comercial y sólo una vez que esté debidamente registrado, las autoridades competentes procederán a su regularización.

La vigencia de la constancia de uso de suelo será permanente y será expedida por la Dirección de Desarrollo urbano dentro de los veinte días siguientes a la anuencia de la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte.

Para la regulación de los usos mixtos existen tres usos, el mixto será solo en casos de proyectos nuevos, la mezcla se hará de acuerdo al proyecto. En el caso de Habitacional con oficinas se plantea sobre todo para controlar las actividades hacia el interior de las Supermanzanas y Regiones que presentan limitantes de la red vial en las zonas de transformación y los habitacionales con comercio son aplicados en los corredores comerciales sobre la red vial principal o secundaria.

- a. Mx - Habitacional con mezcla de comercios, servicios y oficinas (por proyecto)
- b. Hc - Habitacional con mezcla de oficinas, comercio y servicios (al menos los 2 primeros pisos)
- c. Ho - Habitacional con mezcla de oficinas y servicios (al menos los 2 primeros pisos)

Artículo 68. Criterios generales de zonificación en zonas de transformación

Las claves señaladas en las zonas de transformación se indica con mayúscula la clave vigente del predio y una subclave definida en la **Tabla W** lo que representa la posibilidad de regularizarse con un uso comercial o mixto.

Tabla W.- Clasificación de subclaves en zonas de transformación

Subclave 2014	Regularización de uso de suelo	Clave
u	Comercio Centro Urbano	CU
s	Comercio Subcentro Urbano	SCU
b	Comercio Centro de Barrio	CB
o	Mixto Habitacional con oficinas	HO
c	Mixto Habitacional con comercio	HC

Fuente: Elaboración propia

Ejemplo:

Clave vigente	Clave de regularización
H3Uo	HO/3/40 (uso/niveles/COS)
H2M1s	HM/4/50/F (uso/niveles/COS/densidad*)

* La letra en la clave de regularización deberá apearse a la densidad expresada en las tablas de usos de suelo de las zonas habitacionales.

SECCION SEGUNDA

Normas Excepcionales para Obra Nueva en Zonas de Transformación

Artículo 69. Ámbito Espacial de Validez.

Las presentes normas son aplicables en las zonas con política de reciclamiento, centralidades, baldíos, vacíos intraurbanos y algunos tramos de la red vial principal relacionados con los corredores Comerciales de alto impacto y de Servicios Especializados.

Se crean con el objeto de fortalecer el cumplimiento de los objetivos planteados en este programa, en función de la propiedad privada.

A la vez estas normas ofrecen un marco normativo que transparente los procesos y se adapte a los requerimientos y necesidades del mercado que está en continua transformación.

Estas normas que se detallan en el siguiente artículo se aplicarán solo en los casos en que la propiedad presente ciertas características en su estructura y

ubicación esta última dependiendo del número de colindancias y jerarquía de la vialidad y los topes establecidos en cada zona.

Artículo 70. Reciclamiento inmobiliario o fusión de predios

Norma básica que deberá cumplirse en todos los casos para que apliquen cualquiera de las normas subsecuentes:

- Los proyectos con remodelación o reciclamiento inmobiliario de más de 4 pisos deben contemplar destinar mínimo el 50% de los dos primeros pisos que formen parte de los requerimientos para estacionamientos y 50% a la actividad comercial, debiendo garantizar que los accesos no afecten la circulación.
- En caso de que se presenten fusión de predios o proyectos nuevos en zonas de transformación que no se defina el tope de altura o densidad solo será aplicable las definidas en la Tabla de usos mixtos
- En el caso de fusión de predios en el que alguno de ellos no esté contemplado en la zona de transformación prevalecerá en primer término el registrado sobre la vialidad de mayor jerarquía y/o en segundo término en su caso el de la zona de transformación.

Tabla X.- Clasificación de Usos Mixtos y parámetros de intensidad de construcción

Rango superficies de terreno	Altura máxima en pisos	COS	CUS	Restricciones mínimas			Clave Uso a asignar
				Frente	Fondo	Laterales	
350 a 450 m2	4	40%	1.6	6	5	5	Mx/4/40
600 a 1000	6	45%	2.5	6	5	5	Mx/6/45
+1,000	8	35%	3	6	5	5	Mx/8/35

Fuente: Elaboración propia

Artículo 71. Densificación

- a) En los casos de proyectos de origen multifamiliar con una superficie de terreno mayor de 3,500 m2, con dos colindancias en vialidades o que genere un carril de acceso que garantice la no obstrucción de la vialidad

podrá acceder hasta un tope de 120 Viv/Ha, sin que represente más del 50% adicional de la densidad asignada.

- b) En los casos de proyectos de origen comercial sin densidad asignada y que sean compatibles con Multifamiliar o Mixto se aplicará una densidad de hasta 75 viv/ha, siempre y cuando no exista la densidad establecida en el capítulo siguiente, y deberán cumplir con la superficie mínima establecida en el inciso a) del presente artículo. Por otra parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano como autoridad responsable emitirá su resolución definitiva a partir de la elaboración, entrega y dictaminación de un estudio de impacto urbano y podrá sin que sea vinculatorio consultar al Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, antes de expedir la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 72. Verticalidad

- a) COS.- Las alturas podrán variar siempre y cuando se reduzca el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) proporcionalmente; sin que en ningún caso el COS llegue a ser menor de 30% y la altura máxima no podrá rebasar el tope máximo establecido en los polígonos de actuación.

Artículo 73. Estacionamientos

Aquellos proyectos que establezcan estacionamientos en sus 3 primeros niveles, dichos niveles de construcción no se contabilizarán como parte del CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) ni como niveles de construcción. Adicionalmente, si la capacidad de requerimientos de espacios para estacionamientos excede un 20% de lo establecido en el reglamento podrá desplantar hasta dos niveles más sin que se rebase el umbral máximo establecido para la zona.

CAPITULO DECIMO CUARTO.- Determinación de topes Zonas de Transformación y Polígonos con Política de Reciclamiento

SECCION PRIMERA Centralidades y Corredores Urbanos

Artículo 74. Criterios generales de las centralidades

Las centralidades son áreas de concentración económica y ejercen una función de integración urbana, permiten ordenar la dinámica económica y logística de

operación de la ciudad a diferentes escalas por lo que es necesario fortalecer sus funciones para dinamizar el empleo e inhibir los grandes desplazamientos. Forman parte de la estrategia territorial que muestra su distribución en el **plano E-04** Estrategia territorial y la relación con los proyectos urbanos estratégicos en el **plano E-09**.

Su radio de influencia se ve acotada en los usos de suelo mostrados en los **Planos** de zonificación secundaria con clave **E-06, E-06A, E-06B, E-06C, E-06D, E-06E, E-06F, E-06G, E-06H**.

Artículo 75. Clasificación de Centralidades

Los tipos de centralidades son:

Jerarquía	Ubicación	Situación
<u>Centro Urbano Metropolitano</u>	1 1er Cuadro de la Ciudad	Consolidación
<u>Centros Urbanos</u>	1 Área ubicada entre las Av. López Portillo, Av. Andrés Quintana Roo y Av. Chac Mool. (Reg. 98)	Consolidación
	2 En la parte poniente del centro de población en la zona de intersección de la Av. 20 de Noviembre y la Calzada Xamán.	Planeación
	3 En la parte del complejo urbano sur por la Av. Guayacán.	Planeación
<u>Subcentros Urbanos</u>	1 Alfredo V. Bonfil	Consolidación
	2 Av. Costa Maya entre 20 de Noviembre y Av. Niños Héroes	Consolidación
	3 Al norte de la ciudad por la Av. Chac Mool,	Planeación
	4 En el norponiente de la ciudad por el Arco Norte	Planeación
	5 En el poniente de la ciudad sobre la zona denominada Corredor Cancún –Mérida,	Planeación
	6 Aeropuerto	Planeación

La consolidación de las centralidades en situación de Planeación se refuerza en la Administración de las reservas territoriales

Artículo 76. Criterios generales de los Corredores Urbanos

Los corredores se vinculan con la estrategia de movilidad ya que su principal función logística es articular las centralidades, inhibir desplazamientos superfluos, aprovechar al máximo la infraestructura existente y mejorar la factibilidad de inversión en proyectos de transporte público de alta capacidad; forman parte de la

estrategia territorial que muestra su distribución en el **plano E-04** Estrategia territorial y la relación con los proyectos urbanos estratégicos en el **plano E-09**.

Artículo 77. Clasificación de Corredores Urbanos

Corredor Comercial. Consolidar una oferta de servicios múltiples ubicados en la red vial principal de zonas con una vocación comercial dominante.

Corredor Mixto. Propiciar una oferta de servicios múltiples de escala intermedia ubicados en la red vial principal de zonas con una vocación mixta.

Corredor de Bajo Impacto. Propiciar la oferta de servicios que satisfagan las necesidades cotidianas de la población en su entorno inmediato ubicadas en el perímetro de las supermanzanas o regiones y/o vialidades secundarias de zonas con vocación residencial.

Corredor de Servicios Especializados. Propiciar la oferta de servicios de alta jerarquía que aporte un valor agregado a la ciudad.

Artículo 78. Normas excepcionales de los corredores urbanos

A continuación se establecen las vialidades y sus topes de altura en las que podrán aplicar las normas excepcionales del capítulo décimo primero en su segunda sección:

- a) Av. Tulum en el tramo que comprende Av. Uxmal al entronque con la Av. Cobá una altura máxima de 6 niveles. En los cruces con la red vial principal se podrá incrementar el tope 2 pisos es decir 8 niveles. sobre Av. Tulum (Super Manzanas de lado oeste) desde el tramo de la Av Cobá hasta entronque con el Blvd Luis Donaldo Colosio una altura máxima de 10 niveles.
- b) Av. Bonampak en el tramo de la Av. Chichen Itzá hasta entronque con Av. Tulum (Supermanzanas ubicadas del lado Oeste de la avenida) una altura máxima de 10 niveles y una densidad máxima de 65 viv/ha.
- c) Boulevard Luis Donaldo Colosio desde el entronque con la Av. Tulum hasta el entronque con la entrada al Aeropuerto Internacional de la ciudad de Cancún, podrá obtener una altura máxima de 6 niveles y una densidad de hasta 40 viv/ha.
- d) Av. Kabah en el tramo de la Av. Andrés Quintana Roo al entronque con la Av. Tulum se permitirá una altura máxima de 6 niveles.

SECCION SEGUNDA

Zona Centro

Artículo 79. Descripción

La zona Centro es la Centralidad de mayor rango en la ciudad, su delimitación se divide a su vez en dos envoltentes, la primera conocida como Primer Cuadro de la ciudad y la segunda llamada Zona Centro, a continuación se describe cada una de ellas:

Zona centro de la ciudad abarca las supermanzanas 02, 05, 22, 23 y 52 y está delimitada por las avenidas Nader, Coba, Yaxchilán, Uxmal, Chichen Itzá, Tulum y García de la Torre, éste polígono queda inmerso en el polígono denominado Zona Centro.

Primer cuadro de la ciudad es el polígono comprendido por las supermanzanas 01, 02, 2-A, 03, 04, 05, 07, 15-A, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 52 y delimitado por las avenidas Chichen Itza, Bonampak, Nichito, Acanceh, Labná, prolongación Yaxchilán y Javier Rojo Gómez (Kabah).

Artículo 80. Normas especiales

- Todos los proyectos ubicados en polígono del primer cuadro de la ciudad con uso de suelo CU (Centro Urbano) y SCU (Subcentro urbano) que tengan una superficie mínima de 3,500 m², serán compatibles con vivienda con una densidad máxima de 75 viv/ha.
- Los proyectos ubicados en la Av. Tulum en el tramo de que abarca el primer cuadro de la ciudad que tengan una superficie mínima de 3,500 m², se les permite una altura máxima de 10 niveles en las supermanzanas 05 y 22, pudiendo incrementar dos niveles más en los cruces de las avenidas de las supermanzanas 02, 05, 22 y 23.

SECCION TERCERA

Zona Hotelera

Artículo 81. Descripción

Polígono conformado por tres grandes zonas relacionadas por su etapa programada para su consolidación.

Primera Etapa.- zona que abarca 9.5 km de longitud en su trayecto del Boulevard Kukulkan del km 2 al km 11.5, cuenta con una superficie total de 203.97

hectáreas, en ella se ubican 6 playas y un campo de golf, se subdivide en 4 subzonas.

- Subzona D de la manzana 28 a la 32
- Subzona C de la manzana 33 a la 38
- Subzona B de la manzana 39 a la 46
- Subzona A de la manzana 46 a la 51

Segunda Etapa.- Zona que abarca 11.5 km de longitud en su trayecto del Boulevard Kukulcan, del km 11.5 al Km 23, cuenta con una superficie total de 368.55 hectáreas, en ella se ubican 2 playas, 2 ruinas arqueológicas y un campo de golf, se subdivide en 3 subzonas:

- Subzona 2-1 manzana 52
- Subzona 2-2 manzana 53
- Subzona 2-3 de la manzana 54 a la 59

Tercera Etapa.- Zona que abarca 6 km de longitud en su trayecto del Boulevard Kukulcan, del km 23 y Km 29, cuenta con una superficie total de 421.58 hectáreas, en ella se ubica la playa “Corales”, se conforma por las manzanas 60 y 61.

Artículo 82. Normas Especiales

Las normas contenidas en este apartado se aplicarán en Zona Hotelera, como se muestra en el **plano E-01B** de los polígonos de actuación. Dichos polígonos son señalados con las claves **TH** y **TR** que corresponden los usos Turístico Hotelero y Turístico Residencial y se muestran en los **planos** de zonificación secundaria con clave **E-06I, E-06J, E-06K, E-06F**.

- Altura de 20 pisos para propiedades colindantes con el mar que registren una superficie mayor de 10,000 m².
- Altura de 10 pisos para propiedades colindantes con la laguna que registren una superficie mayor de 5,000 m².
- En caso de renunciar un determinado número de cuartos de hotel o su equivalente en vivienda que por uso de suelo asignado corresponda, se podrá aumentar el COS proporcionalmente sin rebasar un tope máximo de 60%

El criterio a aplicar para los dos primeros puntos será el establecido en el artículo 72 fracción a) y el artículo 73.

CAPITULO DECIMO QUINTO.- Administración Reservas de Crecimiento

SECCION PRIMERA Etapas de Desarrollo

Artículo 83. Ámbito de Aplicación

Estas etapas optimizaran el uso eficiente de la infraestructura y servicios que presta el municipio y se muestran en el **plano E-07** Etapas de Desarrollo.

Como parte de las políticas tanto territoriales como ambientales se establece como prioridad evitar el uso anticipado de las reservas territoriales y controlar el crecimiento de la mancha urbana para lograr una ciudad más compacta.

Artículo 84. Clasificación

Estas etapas de desarrollo se clasifican en 4 y están condicionados su uso en función de la consolidación de cada etapa y se dividen de la siguiente forma:

- I. Consolidación
- II. Crecimiento a corto plazo.
- III. Crecimiento a mediano plazo
- IV. Zona sujeta a programa parcial de desarrollo urbano.

Artículo 85. Criterios de delimitación de la mancha urbana.

La mancha urbana en la Ciudad de Cancún registra una superficie de 15,540.49 Ha y se muestra en el **plano E-02** Zonificación primaria, los criterios para la definición y actualización de la mancha urbana son:

- Perímetros de consolidación urbana 2014 publicado por la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano SEDATU
- En base al Censo de Población y Vivienda 2010 a nivel manzana se consideran manzanas con una densidad mayor de 8 vivienda por hectárea en zonas irregulares.
- Apoyo tecnológico para determinar la consolidación de áreas no habitacionales y la exclusión de áreas invadidas en zonas de conservación.

Artículo 86. Criterios de habilitación de las etapas

Los criterios para la habilitación de las etapas de desarrollo estarán en función de su grado de consolidación que corresponde al momento en que 80% de su superficie haya sido debidamente ocupada en el orden establecido en el artículo de etapas de desarrollo.

La apertura de nuevas etapas deberá contar ya con los estudios y proyectos ejecutivos, así como con los recursos necesarios para realizar las inversiones presupuestadas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos de obras de cabeza.

La primera zona de expansión de la zona urbana actual corresponde a las etapas de consolidación que registra una superficie de 11,364.44 Ha por lo que en el momento en que se registre el 80% de la zona consolidada es decir una mancha urbana de 24,632.04 Ha se podrá habilitar la etapa de corto plazo; quedando como reserva territorial las zonas denominadas etapa de mediano plazo y la denominada reserva urbana sujeta a programa parcial de desarrollo urbano.

SECCION SEGUNDA

Lotes Baldíos y Vacíos Intraurbanos

Artículo 87. Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en éste apartado se aplicarán en los polígonos señalados en el **plano E-07** Etapas de Crecimiento que corresponden a lotes baldíos y vacíos intraurbanos.

Artículo 88. Criterios de delimitación de baldíos y vacíos intraurbanos

Los vacíos intraurbanos son aquellos predios subutilizados debido al cambio en la vocación del entorno inmediato; mientras que los lotes baldíos no cuentan con construcción y tienen servicios a pie de lote. Ambas condiciones originan una subutilización de servicios públicos municipales y por consiguiente un gasto innecesario para la ciudad.

En la actualidad se registran 580.76 Ha, y representan solo los ubicados en la ciudad es decir no se contabilizan Zona Hotelera, Malecón Tajamar y Puerto Cancún.

SECCION TERCERA

Normas Excepcionales Reservas de Crecimiento

Artículo 89. Densificación

Se establece la posibilidad de incremento de la densidad bruta en función del incremento del porcentaje de donación con la finalidad de mejorar la generación y distribución de las áreas de donación y la consolidación de las centralidades, a la vez posibilita a los desarrolladores propietarios de la tierra adaptar sus proyectos a los requerimientos de las fuentes financieras y del mercado. Estas proporciones se señalan en la siguiente tabla:

Tabla Y.- Porcentaje de Donación en Zonas de Crecimiento

Densidad bruta viv/ha	Porcentaje de área de donación
60	15 %
70	19 %
80	21%
90	23%
120	25%

Los criterios de aplicación de estos incrementos estarán en función de su ubicación y tope establecido en la zona. Serán excepción aquellas zonas que estarán sujetas a proceso de regularización o consolidación en el que los mismos lineamientos establecidos en los fondos manejados por la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano SEDATU requiere hasta 120 Vv/Ha.

Artículo 90. Usos Mixtos

Los predios baldíos o vacíos intraurbanos señalados en el **plano E-07** Etapas de Crecimiento solo podrán aplicar lo señalado en los artículos 70 y 71; a excepción el Centro Logístico Sur que podrá aplicar las normas establecidas en el capítulo décimo tercero sección segunda

SECCION CUARTA

Determinación de Topes Densidades Bruta

Las zonas referidas en esta sección son áreas delimitadas dentro del centro de población con características específicas y se muestran en el plano **E-01B**.

Los proyectos que soliciten incrementar su densidad deberán acompañarse de un estudio de impacto urbano que, una vez sea recibido, se someterá a un dictamen por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez.

Artículo 91. Descripción Corredor Cancún - Aeropuerto

Polígono conformado por las zonas conocidas como Álamos, Álamos II, Residencial Cumbres, Residencial Palmaris, Fraccionamiento Villa Magna, Residencial Campestre, casco urbano Alfredo V. Bonfil, Fraccionamiento Campestre Lol-Be, Colonia Doctores, Fraccionamiento Lagos del Sol, la Reserva conocida como sascaberías además de la zona en donde se encuentra el hotel Moon Palace, todos estos desarrollos se ubican en las supermanzanas 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, éste polígono colinda al Este con el Sistema Lagunar Nichito y el Mar Caribe, al Sur con el límite de la mancha urbana de la ciudad de Cancún, al Oeste con la Carretera Federal 307 Chetumal – Cancún, el polígono de Aeropuerto Internacional y el polígono de actuación del Complejo Urbano Sur finalmente colinda al Norte con la Reserva Sur de la ciudad de Cancún es decir las supermanzanas 523, 524 y finalmente con las supermanzanas 56 y 57.

Tope Máximo.- Densidad Bruta: 60 Vv/Ha. Porcentaje de Donación 15%.

Artículo 92. Descripción Complejo Urbano Sur

Polígono comprendido por las supermanzanas 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, delimitado por al Norte por la Reserva Sur específicamente con las supermanzanas 524, 525, 526, 527, 528 y 529, al Este con el polígono de actuación Corredor Cancún – Aeropuerto, al Sur con la zona del Aeropuerto Internacional de la ciudad de Cancún y finalmente al Oeste con el cono de aproximación al aeropuerto y al polígono de actuación de Corredor Cancún – Mérida.

Tope Máximo .- Densidad Bruta: 60 Vv/Ha. Porcentaje de Donación 15%.

Artículo 93. Descripción Centro Logístico Sur

Polígono de actuación delimitado al Norte por la Carretera Federal 180 Cancún – Mérida y al polígono de actuación Corredor Cancún – Mérida, Zona sujeta a programa parcial, cono de aproximación al aeropuerto, zona del Aeropuerto Internacional de la ciudad de Cancún, el Este por el polígono de actuación Corredor Cancún – Aeropuerto al Sur con el límite de la mancha urbana desde el vértice 26 al 33 del cuadro de construcción del mismo y finalmente.

Tope Máximo.- Densidad Bruta: 80 Vv/Ha Porcentaje de Donación 21%

Tope Altura.- 10 niveles

Artículo 94. Descripción Zona Norponiente

Polígono de actuación ubicado al Norte de la mancha urbana de la ciudad de Cancún, delimitada al Norte – Noroeste desde vértice que conforman el tramo 1 – 2 al vértice 26 del cuadro de construcción de la misma, al Este con el Área Natural protegida Sistema Lagunar Chacmochuc y Laguna Manatí, al Sureste por el centro de población y polígono de actuación Corredor Cancún – Mérida.

Tope Máximo.- Densidad Bruta: 120 Vv/Ha Porcentaje de Donación 25%

Artículo 95. Descripción Corredor Cancún - Mérida

Polígono de actuación delimitado al Norte por la Carretera Federal 180 Cancún – Mérida, al Este por parte de la Reserva Urbana Sur de la ciudad de Cancún específicamente las supermanzanas 521, 522 y 529, así como parte del polígono de actuación Complejo Urbano Sur, al Sur el cono de aproximación al Aeropuerto, zona sujeta a programa parcial y polígono de actuación Centro Logístico Sur.

Tope Máximo.- Densidad Bruta: 90 Vv/Ha Porcentaje de Donación 23%

Artículo 96. Derechos Adquiridos

Asimismo y toda vez que la normatividad que se establece parte de un escenario que pretende generar una equidad de oportunidades para los habitantes del centro de población, se señala que aquellos predios en particular que cuenten con permisos y autorizaciones otorgados por autoridades competentes y pudieran resultar afectados por los parámetros que se establecen, mantendrán a salvo sus derechos adquiridos. Una vez que dichos permisos y autorizaciones concluyan su vigencia, los parámetros establecidos serán los que se le apliquen; siendo también el caso de los proyectos que manifiesten en forma expresa ante la autoridad competente la de renunciar a sus derechos y decidan ajustarse a las nuevas disposiciones.

.

ANEXOS

METODOLÓGICOS

Anexo 1: Árbol de problemas

Anexo 2: Árbol de objetivos

Anexo 3.1 Matriz de planeación de la estrategia normativa sostenible

Anexo 3.2 Matriz de planeación de la estrategia de desarrollo urbano en función del medio ambiente sostenible

Anexo 3.3 Matriz de planeación de la estrategia de desarrollo urbano en función del desarrollo económico sostenible

Anexo 3.4 Matriz de planeación de la estrategia de desarrollo urbano sostenible

Anexo 3.5 Matriz de planeación de la política de crecimiento sostenible

Anexo 4 Fichas metodológicas del sistema de indicadores

CARTOGRAFÍA

E-01A.- Ámbito de Aplicación

E-01B.- Polígonos de Actuación

E-02.- Zonificación Primaria

E-03.- Políticas de Ordenamiento Territorial

E-04.- Estrategia Territorial

E-05.- Estructura Vial y de Transporte

E-05A.- Secciones Viales Actuales

E-05B.- Secciones Viales propuestas

E-06.- Zonificación Secundaria General

E-06A.- Zonificación Secundaria –Zona Laguna Manatí y Chacmochuch

E-06B.- Zonificación Secundaria – Zona Norte

E-06C.- Zonificación Secundaria – Zona Industrial y norte

E-06D.- Zonificación Secundaria – Zona Centro

E-06E.- Zonificación Secundaria – Zona Bonfil y Complejo Urbano Sur

E-06F.- Zonificación Secundaria – Zona Aeropuerto

E-06G.- Zonificación Secundaria – Zona Corredor Cancún – Mérida

E-06H.- Zonificación Secundaria – Zona Norponiente

E-06I.- Zonificación Secundaria –Zona Hotelera Norte

E-06J.- Zonificación Secundaria –Zona Hotelera Centro

E-06K.- Zonificación Secundaria –Zona Hotelera Sur

E-07.- Etapas de Desarrollo

E-08.- Políticas Ambientales

E-09.- Proyectos Estratégicos

E-10.- Estrategia del Área Central

TABLAS DE USOS DE SUELO

Tabla A.- Clasificación de Usos en zonas de crecimiento

Clave	Uso de Suelo	Descripción uso	Densidad Bruta
H/25	H	Habitacional	25 Vv/Ha
H/40	H	Habitacional	40 Vv/Ha
H/60	H	Habitacional	60 Vv/Ha
H/80	H	Habitacional	80 Vv/Ha
H/120*	H	Habitacional	120 Vv/Ha
MX/25	MX	Mixto	25 Vv/Ha
MX/40	MX	Mixto	40 Vv/Ha
MX/60	MX	Mixto	60 Vv/Ha
MX/80	MX	Mixto	80 Vv/Ha
MX/90	MX	Mixto	90 Vv/Ha

Fuente: Elaboración propia.

* Densidad aplicada a casos que cuentan con un cambio de uso de suelo aprobado por el H. Cabildo y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Tabla B.- Modalidades de Densidad en Ciudad

Clave	Densidad (Viv/Ha)	Clave	Densidad (Viv/Ha)
A	15	I	90
B	20	J	95
C	40	K	100
D	50	L	120
E	60	M	125
F	65	N	160
G	75	O	165
H	80	P	170

Fuente: Elaboración propia.

Tabla C Clasificación de Usos Habitacionales Unifamiliares y parámetros de intensidad de construcción

Zona	Rangos Superficie		Densidad Neta	Restricciones Mínimas (m)					Máximo de Niveles		Rango		COS	Clave
				Frente Lote	Frente		Fondo	Laterales			CUS			
					En P.B	Otros Niveles			Nivel es	Altura	Mínimo	Máximo		
Densidad Baja	Mínimo	300	1 Vv/Lte	12	6"	5	5	10% del frente por cada lado o el 20% de un solo lado	3	11.3	0.2	1	45%	H1U
	Máximo	600		Mas de 12 a menos de 20	6"	5	5	10% del frente por cada lado o el 20% de un solo lado						
Densidad Media	Mínimo	200	1Vv/Lte	10	6"	5	3	10% del frente un solo lado ó 5% de cada lado.	3	11.3	0.25	1	50%	H2U
	Máximo	500		Mas de 10 a menos de 20	6"	5	3	10% del frente por cada lado						
Densidad Alta	Mínimo	128	1Vv/Lte	8 a menos de 10	5	5	3	10% del frente un solo lado ó 5% de cada lado.	3	10.5	0.4	1	60%	H3U
	Máximo	240		Mas de 10 a menos de 20	5	5	3	10% del frente un solo lado ó 5% de cada lado.						
Densidad alta popular	Mínimo	110	1Vv/Lte	7.2	5	3	3**	Ninguna	3	10.5	0.5	1	70%	H4U P
	Máximo	160		Mayor de 8										

Fuente: Elaboración propia

Nota:

* Restricciones frontales en Planta Baja (P.B.: 6 mts en el 50% de la longitud del frente

** Para los predios H4UP menores de 110 m2 se permitirá construir en la restricción posterior hasta el 50% del área únicamente en planta baja.

Frentes mayores de 20 m la restricción lateral debe ser 2.5 m de cada lado o 5 m de un lado

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COSEn caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

Tabla D Clasificación de Usos Habitacionales Multifamiliares y parámetros de intensidad de construcción.

Zona	Rangos Superficie		Densidad Neta	Restricciones Mínimas (m)				Máximo de Niveles	Rango		COS	Clave						
				Frente Lote	Frente	Fondo	Laterales		CUS									
									Mínimo	Máximo								
Densidad Baja	Mínimo	600	C	20	5	5	1/3 de altura ó 3m m. mínimo de un lado	4	0.6	1.2	30%	H 1M						
	Máximo	800																
	Mínimo	5,000	I	50				4	0.6	1.5	50%	H 1M 2						
	Máximo																	
	Mínimo	2,000	G	40				4	0.6	1.5	50%	H 1M 3						
Máximo																		
Densidad Media	Mínimo	450	D	15				5	5	1/3 de altura ó 3m m. mínimo de un lado	4	0.8	1.6	40%	H 2M 1			
	Máximo	600																
	Mínimo	600	G	15							4*	0.8	*1.6	60%	H 2M 2			
	Máximo	3,500																
Densidad Alta	Mínimo	375	F	12.5							4	1	2	50%	H 3M 1			
	Máximo	800																
	Mínimo	800	J	12.5							4	1	2	65%	H 3M 2			
	Máximo																	
	Mínimo	600	L	12.5							4	1	2	65%	H 3M 3			
	Máximo																	
	Mínimo	400	N	12.5							8	1	2	50%	H 3M 4			
	Máximo	> 400																
Densidad alta popular	Mínimo	280	M	16							3		4	1	2	70%	H 4M P	
	Máximo																	

Fuente: Elaboración propia

Nota:

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS. En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

*Las alturas podrán alcanzar un tope de hasta 10 niveles en los predios de uso H2M2 siempre y cuando tengan una superficie mínima de 3,500 m².

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

Tabla E.-Clasificación de Usos Habitacionales en Conjunto y parámetros de intensidad de construcción

Zona	Rangos Superficie		Densidad Neta	Restricciones Mínimas (m)				Máximo de Niveles	Rango		COS	Clave
				Frente Lote	Frente	Fondo	Laterales		CUS			
									Mínimo	Máximo		
Densidad Baja	Mínimo	5,000	C	50	5	5	5 m por cada lado 6 10% del frente del predio por cada lado	4	0.3	0.6	30%	H1C
	Máximo	15,000										
Densidad Media	Mínimo	5,000	E	50				4	0.3	0.7	35%	H2C
	Máximo	15,000										
Densidad Alta	Mínimo	5,000	H	50				3	0.5	0.6	25%	H3C1
	Máximo	15,000	L	50				3	0.8	1	25%	H3C2
	Mínimo	5,000										
	Máximo	15,000										

Fuente: Elaboración propia

Nota:

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerán la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

ZONAS COMERCIALES

Tabla F.- Clasificación de Usos Comerciales y parámetros de intensidad de construcción

Zona Comercial	Superfície mínima de Lote	Densidad Neta	Mínimo de Frente en vía pública	Al frente con calle		Al fondo colindan con		A los lados colindancia con			Patio interior ancho mínimo	Niveles	Rango		COS	Clave
				Principal	Secundaria	Andador	Otro Lote	Área Verde	Otro Lote	Área Verde			CUS			
													Mínimo	Máximo		
Centro Urbano	250	G	10	10	5	-	5	-	-	-	1/3 de la altura	4	0.60	1.50	40%	CU
Subcentro Urbano	250	G	10	5	3	-	5	-	-	-	1/3 de la altura	4	0.50	1.50	60%	SCU
	250	G	10	5	3	-	-	-	-	-	-	4	0.50	1.50	60%	
	1,500	G	10	5	3	-	-	-	-	-	-	4	0.50	1.50	60%	
	1,000	G	10	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0.50	1.50	60%	
Comercial de Barrio	300	G	15	5	3	-	3	-	-	-	1/3 de la altura	3	0.50	1.50	60%	CB
Comercial Turística	1,000		30	12	5	-	5	-	-	-	1/3 de la altura	6	1.00	3.00	60%	CT

Fuente: Elaboración propia

Nota:

El ancho mínimo del patio interior no podrá ser menor de 2.50 m.

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerán la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

Nomenclatura que refleje densidad en planos ejemplo: CB/J , que por antecedente legal se respeta la densidad otorgada con anterioridad. Las claves de la densidad se deberá consultar la tabla __

ZONA INDUSTRIAL

Tabla G.- Clasificación del Uso Industrial, parámetros de intensidad de construcción

Zona	Rango Superficie		Frente a vía pública	Restricciones mínimas			COS	Clave 2014
	Minimo	Maximo		Frente	Fondo	Laterales		
Industria Ligera	360	1,500	15	6	4	Ninguna	55%	I1
	1,250						70%	
Industria Mediana	1250	5,000	30	10	8	Ninguna	60%	I2
	2,500						70%	

Fuente: Elaboración propia

Nota:

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

ZONA TURISTICO HOTELERA

Tabla H.- Parámetros y Restricciones en función del Tamaño de los lotes
Turístico Hoteleros

Rango Superficie (m ²)	Frente Mínimo (m)	Área Libre	COS	Restricciones (m)			
				Frente Principal	Frente Secundario	Posterior	Lateral
menos 1,000	40	60%	40%	10	5	5	5
1,000 - 2,500	40						
2,500 - 5,000	40	50%	50%	10	5	10	5
5,000 - 10,000	60	55%	45%	10	10	10	10
10,000 - 15,000	80			15	15	15	15
15,000 - 30,000	100	60%	40%	15	15	15	20
más de 30,000	130	65%	35%				

Fuente: Elaboración propia

Tabla H1.- Modalidades de Densidades en usos Turístico Hoteleros

Clave	Densidad Neta Cts./Ha	Clave	Densidad Neta Cts./Ha
A'	50	I	165
A	60	J	170
B	75	K	175
C	85	L	180
D	100	M	190
E	110	N	200
F	120	O	220
G	140	P	240
H	160	Q	270

Fuente: Elaboración propia

Tabla H2.- Criterio de Relación de Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Número de Niveles en lotes Turístico Hotelero

Niveles	CUS	Niveles	CUS
2	0.5	12	2.3
3	0.7	13	2.4
4	0.9	14	2.5
5	1.0	15	2.6
6	1.2	16	2.7
7	1.4	17	2.8
8	1.6	18	2.9
9	1.8	19	2.9
10	2.0	20	3.0
11	2.1		

Fuente: Elaboración propia

Notas

1. Las densidades expresadas en la tabla son fijas
2. Las alturas podrán variar siempre y cuando se respete la densidad autorizable de villas, viviendas o cuartos por hectárea y se disminuya el COS proporcionalmente.

Tabla G3.- Dimensiones mínimas de las villas y apartamentos en lotes Turístico Hoteleros

Uso	Área
Condohotel	53 m2
Apartamentos	60 m2
Villas turísticas	70 m2

Fuente: Elaboración propia

Tabla G4.- Criterio de aplicación de Equivalencias Turístico Hoteleros

Tabla 1-K4 Criterio de aplicación de Equivalencias Turístico Hoteleros

Superficie de Lote	Equivalencia Cuartos por Vivienda
menor de 5,000 m ²	1.5
5,000 m ² hasta 10,000 m ²	2
10,000 m2 hasta 20,000 m2	2.5
mayor de 20,000 m ²	3.5

Nota: Toda unidad se contabilizara como 1 a 3.5 cuartos según la superficie total del lote

ZONA TURISTICO RESIDENCIAL

Tabla I.- Clasificación de Turístico Residenciales y parámetros de intensidad de construcción

Descripción	Densidad Neta Cts./Ha	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	CU S	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
							Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Turístico Residencial Unifamiliar	-	300	12	40%	1	3	10	5	5	3 m por lado	TR
	-	600	15	50%	0.7	2	10	5	5	3 m por lado	
	-	800	18	40%	0.7	3	10	5	5	3 m por lado	
Turístico Residencial Condominio de Densidad Baja	29	300	12	30%	1	5	10	5	5	3 m por lado	TRC1
Turístico Residencial Condominio de Densidad Media	75	600	15	50%	0.8	3	10	5	5	3 m por lado	TRC2
Turístico Residencial Condominio de Densidad Alta	90	800	18	40%	1	2	10	5	5	3 m por lado	TRC3
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Baja	75	300	12	50%	1	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Media	180	600	15	40%	1.2	4	10	5	5	3 m por lado	TRCM1
Turístico Residencial Condominio Multifamiliar de Densidad Alta	270	800	18	35%	2.5	*10	10	5	5	3 m por lado	TRCM2

Fuente: Elaboración propia

*Las alturas podrán variar siempre y cuando se respete la densidad reflejada en esta tabla (I).

Nota:

Las superficies de lote intermedias entre las señaladas en la columna correspondiente, se le aplicaran las que marque la superficie superior. Por ejemplo una superficie de 450.00 m2 se le aplicara el de 600 m2

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

La clasificación de TR Turístico residencial prevé una vivienda por lote cualquiera que sea su superficie.

La equivalencia de cuartos a unidades residenciales será de acuerdo a los criterios establecidos en la tabla G4 Criterio de aplicación de Equivalencias Turístico Hoteleros.

ZONA DE SERVICIOS TURISTICO RECREATIVOS

Tabla J Clasificación de Servicios Turísticos y parámetros de intensidad de construcción

Descripción	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote a vía pública	COS	CUS	Altura recomendable en niveles	Restricciones				Clave 2014
						Frente a calle principal	Frente a calle secundaria	Posterior mínima	Lateral mínima	
Zona de Servicios Turísticos recreativos de Playa tipo 1	3,500	40	30%	0.3	1	10	5	5	5	SP
Zona de Servicios Turísticos Recreativos de Campo de Golf	300,000	1,000	1%	0	1	10	5	20	10	SG
Zona de Servicios Turísticos Recreativos náuticos del Sistema Lagunar	Variable	*	35%	0.4	3	-	*	*	*	SL
Zona de Servicios Turísticos Recreativos Especiales	Variable	*	*	*	*	*	*	*	*	S

Fuente: Elaboración propia

Nota:

En el caso de que la suma de la superficie derivada de las restricciones y la superficie del Coeficiente de Ocupación sea mayor del 100% prevalecerá la superficie derivada de las restricciones en detrimento del COS

En caso de que la superficie derivada de las restricciones sea menor a las establecidas en el Artículo 132 de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, deberán de ceñirse a lo que establece este artículo.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)

Tabla K.- Usos permitidos y prohibidos en Usos de Suelo

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS		USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030																									
		HABITACIONAL														COMERCIAL				MIXTO			INDUS TRIAL				
		UNIFAMILIAR				MULTIFAMILIAR						CONJUNTO															
		H1U	H2U	H3U	H4UP	H1M	H1M2	H1M3	H2M1	H2M2	H3M1	H3M2	H4MP	H1C	H2C	H3C1	H3C2	CU	SCU	CB	CT	HO	HC	MX	I1	I2	
PERMITIDO																											
PROHIBIDO																											
HABITACIONAL																											
UNIFAMILIAR																											
MULTIFAMILIAR																											
CONJUNTOS																											
MIXTOS																											
TURISTICO																											
HOTEL																											
CONDOHOTEL																											
CONDOMINIO TIEMPO COMPARTIDO																											
CASAS DE HUESPEDES Y POSADAS																											
MARINA O CLUB NAUTICO																											
EDUCACION																											
ENSEÑANZA EN VIVIENDA 25 M2																											
JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA																											
SECUNDARIA O PREVOCACIONAL																											
PREPARATORIA Y VOCACIONAL																											
ACADEMIA, ESCUELA DE ARTE Y OFICIOS Y CAPACITACIÓN																											
UNIVERSIDAD, TECNOLÓGICO Y NORMAL																											
CENTROS DE INVESTIGACIÓN																											
INTERNADOS, SEMINARIOS O SIMILAR																											
CULTURA																											
BIBLIOTECA																											
MUSEO O GALERIA DE ARTE																											
CASA DE LA CULTURA																											
AUDITORIO O SALA DE USOS MULTIPLES																											
CENTRO SOCIAL Y CULTURAL																											
JARDIN BOTÁNICO																											
ZOOLOGICO																											
ACUARIO																											
CULTO																											
TEMPLO																											
CONVENTO																											
ASISTENCIA SOCIAL																											
GUARDERIA																											
CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL																											
ORFANATORIO																											
ASILO																											
SALUD																											
CENTRO DE SALUD																											
CLINICA GENERAL																											
CLINICA DE CONSULTA EXTERNA																											
CONSULTORIO EN VIVIENDA 40M2																											
HOSPITAL GENERAL																											

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030																								
	HABITACIONAL																COMERCIAL				MIXTO			INDUS TRIAL	
	UNIFAMILIAR				MULTIFAMILIAR								CONJUNTO												
	H1U	H2U	H3U	H4UP	H1M	H1M2	H1M3	H2M1	H2M2	H3M1	H3M2	H4MP	H1C	H2C	H3C1	H3C2	CU	SCU	CB	CT	HO	HC	MX	I1	I2
ABASTO																									
CENTRAL DE ABASTOS																									
RASTRO																									
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN PESQUERA																									
COMERCIAL																									
DEPOSITO DE GAS Y COMBUSTIBLE																									
GASOLINERAS																									
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS. ABARROTES, TORTILLERIAS, PANADERIA, CARNE, BASICOS																									
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS BASICOS DE USO PERSONAL. ROPA, CALZADO, MUEBLES, LIBROS Y REVISTAS, FARMACIA, ART. HOGAR																									
COMERCIO EN VIVIENDA 25M2																									
CASA DE EMPEÑO																									
REFACCIONES																									
AUTOSERVICIO																									
TIENDAS DE DEPARTAMENTOS																									
CENTRO COMERCIAL																									
MERCADO DE BARRIO																									
MATERIALES DE LA CONSTRUCCION																									
FERRETERIA, MATERIAL ELECTRICO Y SANITARIO																									
VEHICULOS Y MAQUINARIA																									
TALLERES DE REPARACIÓN (ARTICULOS ELECTRICOS, CARPINTERIA, PLOMERIA Y CERRAJERÍA)																									
ESTÉTICAS																									
TINTORERÍA Y LAVANDERIA																									
TALLERES AUTOMOTRICES (NO HOJALATERÍA), LUBRICACIÓN																									
REPARACION DE AUTOMOVILES																									
CONFECCIONES DE ROPA, CORTINAS, ARTÍCULOS DEL HOGAR																									
LABORATORIOS FOTOGRÁFICOS																									
ALBERCAS Y BAÑOS PUBLICOS																									
TALLER FAMILIAR 25M2																									
ENCUADERNACIÓN Y GRABADO																									
ARTESANIAS Y FABRICACIÓN DE JOYERIA																									
ESPECTACULOS Y RECREACIÓN																									
CAFETERÍA, NEVERÍA Y FUENTE DE SODAS																									
FONDA/COMIDA ECONÓMICA																									
RESTAURANTES																									
CANTINAS Y BARES																									
DISCOTECA O CENTRO NOCTURNO																									
CINE, CINE-CLUB																									
TEATRO																									
TEATRO AL AIRE LIBRE																									
CENTRO DE CONVENCIONES																									
FERIAS, CIRCOS																									
EXPOSICIONES (FERIAS)																									
SALON DE FIESTAS																									

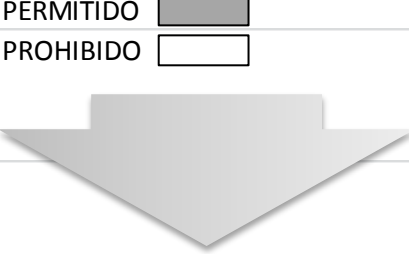
**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030																								
	HABITACIONAL																COMERCIAL				MIXTO			INDUS TRIAL	
	UNIFAMILIAR				MULTIFAMILIAR								CONJUNTO												
	H1U	H2U	H3U	H4UP	H1M	H1M2	H1M3	H2M1	H2M2	H3M1	H3M2	H4MP	H1C	H2C	H3C1	H3C2	CU	SCU	CB	CT	HO	HC	MX	I1	I2
DEPORTE																									
CLUB CAMPESTRE Y DE GOLF																									
CENTRO DEPORTIVO																									
CANCHAS DEPORTIVAS																									
CANCHAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE																									
CANCHAS DE TENIS, FUTBOL, BEISBOL																									
ESTADIOS																									
HIPODROMO, GALGODROMO																									
AUTODROMO, VELODROMO																									
PLAZA DE TOROS																									
EQUITACIÓN																									
PISTA DE PATINAJE																									
ALBERCAS																									
GIMNASIO																									
GIMNASIA, DANZA Y BOLICHE																									
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES																									
AGENCIAS CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS																									
ESTACION DE TV, RADIO																									
TERMINAL DE AUTOBUSES FORÁNEOS																									
TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS																									
EDIFICIOS O PREDIOS DE ESTACIONAMIENTO																									
ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE AUTOBUSES																									
ENCIERRO DE CAMIONES DE CARGA																									
ANTENA DE TELECOMUNICACIONES																									
ADMINISTRACIÓN																									
CONSULADOS O LEGACIONES																									
OFICINAS DE GOBIERNO, JUZGADOS																									
DESPACHOS PROFESIONALES																									
BANCO																									
AGENCIA DE VIAJES Y EMPLEOS																									
SERVICIOS URBANOS																									
CEMENTERIO																									
AGENCIA FUNERARIA, VELATORIOS																									
AGENCIA INHUMACIONES Y CREMATORIOS																									
ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS																									
ESTACIONES DE BOMBEO, CÁRCAMO, TANQUES Y DEPOSITOS DE AGUA																									
ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA																									
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES																									

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030																								
	HABITACIONAL																COMERCIAL				MIXTO			INDUS TRIAL	
	UNIFAMILIAR				MULTIFAMILIAR								CONJUNTO												
	H1U	H2U	H3U	H4UP	H1M	H1M2	H1M3	H2M1	H2M2	H3M1	H3M2	H4MP	H1C	H2C	H3C1	H3C2	CU	SCU	CB	CT	HO	HC	MX	I1	I2
PERMITIDO 																									
PROHIBIDO 																									
INDUSTRIAL																									
BANCO DE MATERIALES																									
ALMACENAJE, VENTA DE GASES																									
ASFALTOS Y DERIVADOS																									
TALLER DE ESTRUCTURAS METÁLICAS																									
LAVANDERÍA INDUSTRIAL																									
MANEJO DE EXPLOSIVOS																									
PETROLEO, ASFALTO, HIDROCARBUROS																									
MANEJO DE FERTILIZANTES																									
FUNDICIONES DE CUALQUIER TIPO																									
EMPACADORA DE PRODUCTOS MARINOS																									
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION																									
INDUSTRIA METÁLICA																									
INDUSTRIA DE ALIMENTOS																									
INDUSTRIA TEXTIL																									
INDUSTRIA ELECTRONICA																									
INDUSTRIA EDITORIAL, PAPEL E IMPRESIÓN																									
INDUSTRIA QUIMICA SECUNDARIA, HULE Y PLASTICOS																									
INDUSTRIA DE LA MADERA																									
INDUSTRIA TRATAMIENTO, RECICLAJE Y RESICUOS PELIGROSOS																									

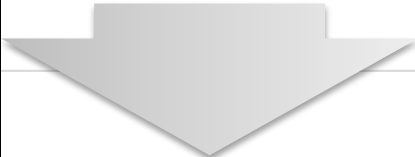
Tabla L.- Usos permitidos y prohibidos en Zona Hotelera

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
		TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	
	TH										CT
HABITACIONAL											
UNIFAMILIAR											
MULTIFAMILIAR											
CONJUNTOS											
TURISTICO											
HOTEL											
CONDOMINAL											
CONDOMINIO TIEMPO COMPARTIDO											
CASAS DE HUESPEDES Y POSADAS											
MARINA O CLUB NAUTICO											
EDUCACION											
ENSEÑANZA EN VIVIENDA 25M2											
JARDIN DE NIÑOS Y PRIMARIA											
SECUNDARIA O PREVOCAIONAL											
PREPARATORIA Y VOCACIONAL											
ACADEMIA, ESCUELA DE ARTE Y OFICIOS Y CAPACITACIÓN											
UNIVERSIDAD, TECNOLÓGICO Y NORMAL											
CENTROS DE INVESTIGACIÓN											
INTERNADOS, SEMINARIOS O SIMILAR											
CULTURA											
BIBLIOTECA											
MUSEO O GALERIA DE ARTE											
CASA DE LA CULTURA											
AUDITORIO O SALA DE USOS MULTIPLES											
CENTRO SOCIAL Y CULTURAL											
JARDIN BOTÁNICO											
ZOOLOGICO											
ACUARIO											

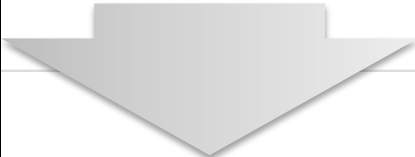
**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS PERMITIDO ☐ PROHIBIDO ☐ 	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
	TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	CT
CULTO											
TEMPLO											
CONVENTO											
ASISTENCIA SOCIAL											
GUARDERIA											
CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL											
ORFANATORIO											
ASILO											
SALUD											
CENTRO DE SALUD											
CLINICA GENERAL											
CLINICA DE CONSULTA EXTERNA											
CONSULTORIO EN VIVIENDA 40M2											
HOSPITAL GENERAL											
HOSPITAL ESPECIALIDADES											
DISPENSARIO MEDICO											
ABASTO											
CENTRAL DE ABASTOS											
RASTRO											
CENTRO DE DISTRIBUCIÓN PESQUERA											
COMERCIAL											
DEPOSITO DE GAS Y COMBUSTIBLE											
GASOLINERAS											
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS. ABARROTES, TORTILLERIAS, PANADERIA, CARNE, BASICOS											
COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS BASICOS DE USO PERSONAL. ROPA, CALZADO, MUEBLES, LIBROS Y REVISTAS, FARMACIA, ART. HOGAR											
COMERCIO EN VIVIENDA 25M2											
CASA DE EMPEÑO											

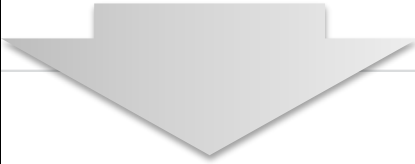
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
		TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	
PERMITIDO 											
PROHIBIDO 											
											
REFACCIONES											
AUTOSERVICIO											
TIENDAS DE DEPARTAMENTOS											
CENTRO COMERCIAL											
MERCADO DE BARRIO											
MATERIALES DE LA CONSTRUCCION											
FERRETERIA, MATERIAL ELECTRICO Y SANITARIO											
VEHICULOS Y MAQUINARIA											
TALLERES DE REPARACIÓN (ARTICULOS ELECTRICOS, CARPINTERIA, PLOMERIA Y CERRAJERÍA)											
ESTÉTICAS											
TINTORERÍA Y LAVANDERIA											
TALLERES AUTOMOTRICES (NO HOJALATERÍA), LUBRICACIÓN											
REPARACION DE AUTOMOVILES											
CONFECCIONES DE ROPA, CORTINAS, ARTÍCULOS DEL HOGAR											
LABORATORIOS FOTOGRÁFICOS											
ALBERCAS Y BAÑOS PUBLICOS											
TALLER FAMILIAR 25M2											
ENCUADERNACIÓN Y GRABADO											
ARTESANIAS Y FABRICACIÓN DE JOYERIA											
ESPECTACULOS Y RECREACIÓN											
CAFETERÍA, NEVERÍA Y FUENTE DE SODAS											
RESTAURANTES											
CANTINAS Y BARES											
DISCOTECA O CENTRO NOCTURNO											
CINE, CINE-CLUB											
TEATRO											
TEATRO AL AIRE LIBRE											
CENTRO DE CONVENCIONES											

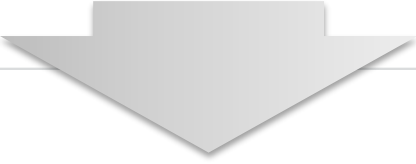
**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
		TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	
PERMITIDO 											
PROHIBIDO 											
											
FERIAS, CIRCOS											
ATRACCIÓN MECÁNICA											
EXPOSICIONES (FERIAS)											
SALON DE FIESTAS											
DEPORTE											
CLUB CAMPESTRE Y DE GOLF											
CENTRO DEPORTIVO											
CANCHAS DEPORTIVAS											
CANCHAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE											
CANCHAS DE TENIS, FUTBOL, BEISBOL											
ESTADIOS											
HIPODROMO, GALGODROMO											
AUTODROMO, VELODROMO											
PLAZA DE TOROS											
EQUITACIÓN, LIENZO CHARRO											
PISTA DE PATINAJE											
ALBERCAS / ALBERCAS CUBIERTAS											
GIMNASIO											
GIMNASIA, DANZA Y BOLICHE											
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES											
AGENCIAS CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS											
ESTACION DE TV, RADIO											
TERMINAL DE AUTOBUSES FORÁNEOS											
TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS											
EDIFICIOS O PREDIOS DE ESTACIONAMIENTO											
ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE AUTOBUSES											
ENCIERRO DE CAMIONES DE CARGA											
ANTENA DE TELECOMUNICACIONES											

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
	TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	CT
PERMITIDO 											
PROHIBIDO 											
											
ADMINISTRACIÓN											
CONSULADOS O LEGACIONES											
OFICINAS DE GOBIERNO, JUZGADOS											
DESPACHOS PROFESIONALES Y COM.											
BANCO											
AGENCIA DE VIAJES Y EMPLEOS											
SERVICIOS URBANOS											
CEMENTERIO											
AGENCIA FUNERARIA, VELATORIOS											
AGENCIA INHUMACIONES											
ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS											
ESTACIONES DE BOMBEO, CÁRCAMO, TANQUES Y DEPOSITOS DE AGUA											
ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA											
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES											
INDUSTRIAL											
BANCO DE MATERIALES											
ALMACENAJE, VENTA DE GASES											
ASFALTOS Y DERIVADOS											
TALLES DE ANUNCIOS											
LAVANDERÍA INDUSTRIAL											
MANEJO DE EXPLOSIVOS											
PETROLEO, ASFALTO, HIDROCARBUROS											
MANEJO DE FERTILIZANTES											
FUNDICIONES DE CUALQUIER TIPO											
EMPACADORA DE PRODUCTOS MARINOS											
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION											
INDUSTRIA METÁLICA											
INDUSTRIA DE ALIMENTOS											
INDUSTRIA TEXTIL											

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN, MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO (2014 – 2030)**

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS PERMITIDO  PROHIBIDO  	USOS DE SUELO DEL PDUCP 2014-2030										
	TURISTICO										
	TURISTICO HOTELERO	TURISTICO RESIDENCIAL					SERVICIOS TURISTICOS				COMERCIAL
	TH	TR	TRC 1,2,3	TRCM	TRCM1	TRCM2	SP	SG	SL	S	CT
INDUSTRIA ELECTRONICA											
INDUSTRIA EDITORIAL, PAPEL E IMPRESIÓN											
INDUSTRIA QUIMICA SECUNDARIA, HULE Y PLASTICOS											
INDUSTRIA DE LA MADERA											
INDUSTRIA TRATAMIENTO, RECICLAJE Y RESICUOS PELIGROSOS											