

Sexagésima Novena Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2005-2008. -----

Siendo las veinte horas con diez minutos del día veintiocho de febrero del año dos mil ocho y de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126, 133 y 145 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 59, 60, 64, 65 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, y 5, 6, 8, 27, 30, 32, 33, 34, 45, 49, 182 Fracción I, y demás relativos y conducentes del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, misma que se sujetó al siguiente:-----

----- Orden del Día -----

Primero.- Lista de asistencia.-----

Segundo.- Declaración de existencia de Quórum Legal. -----

Tercero.- Lectura y aprobación del Orden del Día. -----

Cuarto.- Lectura y aprobación del acta de la Sesión anterior. -----

Quinto.- Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, el proyecto de Reglamento para la protección de animales domésticos del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. -----

Sexto.- Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 34-04, manzana 53, Sección A Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún, de turístico hotelero clave (Th1) a turístico hotelero de densidad alta clave (Th12), en términos del propio acuerdo. -----

Séptimo.- Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 1-02 de la manzana 01, Supermanzana 511 de esta Ciudad de Cancún, en términos del propio acuerdo. -----

Octavo.- Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo de los predios 01, 02 y 03 de la manzana 02, así como el identificado como lote 03, manzana 01 de la Supermanzana 14 de esta Ciudad de Cancún, en los términos del propio acuerdo. -----

Noveno.- Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 7, manzana 1, Supermanzana 13 de esta Ciudad de Cancún, en los términos del propio acuerdo. -----

Décimo.- Asuntos Generales. -----

Décimo Primero.- Clausura de la Sesión. -----

La Sesión se llevó a cabo en los siguientes términos: -----

Primero.- En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, a que procediera a pasar lista de asistencia. -----

Segundo.- En virtud de encontrarse la **mayoría** de los integrantes del Honorable Ayuntamiento con la inasistencia justificada de la Ciudadana **Segunda Regidora Ciudadana Isabel Cristina Baquedano Medina**, debido a que un familiar había tenido un accidente, pero se incorporaría al Cabildo; y del **Sexto Regidor Ciudadano José Rafael Pech Rivero**, por encontrarse realizando trabajos propios de su Comisión. Se declaró quórum legal.-----

Tercero.- Habiendo quórum legal, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, declaró abierta la Sesión y solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, procediera a dar lectura al Orden del Día. Terminada la lectura el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada** sometió a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento el Orden del Día, el cual fue aprobado por **unanimidad** de votos. -----

Terminado el punto anterior, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el orden del día. -

Cuarto.- En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, informó que a este punto correspondía la lectura y aprobación del Acta de la Sesión anterior. Y en uso de la voz, la **Síndico Municipal Licenciado José Luís Pineda Díaz**, solicitó la dispensa de la lectura del acta debido a que había sido circulada previamente, por lo cual proponía se procediera a su discusión y aprobación. El **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. A continuación el de la voz, solicitó a los miembros del Pleno que de haber alguna observación con relación al Acta así lo manifestaran. No habiendo ninguna observación por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración del Pleno el Acta de la Sesión anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. -----

Terminado el punto anterior, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado**

Francisco Antonio Alor Quezada, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el orden del día. -

Quinto.- En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, informó que a este punto correspondía la lectura del Acuerdo mediante el cual se sometía a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, el proyecto de Reglamento para la Protección de Animales Domésticos del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. En uso de la voz y continuando con el orden del día, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, instruyó al Secretario General del Ayuntamiento para que diera lectura al documento. En uso de la voz, el **Tercer Regidor Ciudadano Mario Machuca Sánchez**, propuso se dispensara la lectura del documento toda vez que era del conocimiento de los integrantes del Cabildo, por lo cual sugería se diera lectura únicamente a los puntos de acuerdo y al terminar se procediera con su discusión y análisis. En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada** sometió al Pleno la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. Continuando con el uso de la voz instruyó al Secretario General del Ayuntamiento Licenciado Rodolfo García Pliego, para que procediera a dar lectura exclusivamente a los Puntos de Acuerdo no obstante el texto íntegro del documento es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 133, 145 y demás relativos y conducentes de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 65 y 66 Fracción I, inciso c) de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 159 Fracción XII, 530, 538 y demás relativos y conducentes del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y 15, 58, inciso C, y 59 del Reglamento Interior del Municipio de Benito Juárez; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 8º, 33, 45, 46 y 49 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y-----

CONSIDERANDO -----

Que entre los fines del municipio se encuentra garantizar el orden, la protección de las personas y especialmente de los menores, así como la salud de sus habitantes; -----

Que se requiere de regular la propiedad, posesión, custodia y cuidado de los animales domésticos en el Municipio con objeto de desarrollar una cultura responsable para su cuidado, venta, exposición y atención; -----

Que el presente Reglamento tiene por objeto establecer la responsabilidad compartida para la protección de la fauna doméstica mediante la inclusión de la coordinación entre los particulares que cuentan con una mascota, las autoridades por conducto de la Dirección General de Ecología del Municipio y el Centro de

Atención a la Fauna Doméstica, los albergues y las sociedades protectoras de animales; -----

Que en este Reglamento se enfatizan las responsabilidades a cargo de quienes tienen a su cuidado animales domésticos con el objeto de detectar en su caso enfermedades, descuidos o maltratos que requieran la intervención de la autoridad; -----

Que la Dirección General de Ecología ha implementado una serie de programas que requieren del sustento reglamentario, ya que han demostrado su eficacia en el desarrollo de campañas de vacunación, desparasitación, entre otras, así como concienciar a los propietarios, cuidadores o encargados de la responsabilidad que implica el cuidado de un animal doméstico, -----

Que a iniciativa de la Segunda Regiduría a cargo de la Ciudadana Isabel Cristina Baquedano Medina, en su carácter de Presidenta de la Comisión de Ecología del Honorable Ayuntamiento, se presenta el presente Reglamento, -----

Por lo que se tiene a bien presentar a la consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, los siguientes: -----

PUNTOS DE ACUERDO -----

PRIMERO.- SE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN DE ANIMALES DOMÉSTICO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ ABROGÁNDOSE EL PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO EL 15 DE JULIO DE 1994, CUYO TENOR LITERAL ES EL SIGUIENTE:

**REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN DE ANIMALES DOMÉSTICOS
DEL MUNICIPIO BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y observancia general en el Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, y tiene por objeto la protección de los animales domésticos que posea cualquier persona, en los términos del mismo y de la clasificación realizada por la Organización Mundial de Sanidad Animal.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I. Actos de Crueldad: Acción de hacer sufrir a un animal.

- II. Animal Doméstico.- Es aquel animal que no requiere de autorización federal para su posesión y que vive en la compañía o dependencia del hombre.
- III. CAFD.- Centro de Atención a la Fauna Doméstica.
- IV. Campaña.- Conjunto de medidas zoonosanitarias para la prevención, control o erradicación de enfermedades o plagas de los animales **domésticos** en un área geográfica determinada.
- V. Control.- Conjunto de medidas zoonosanitarias que tienen por objeto disminuir la incidencia o permanencia de una enfermedad o plaga de los animales en un área geográfica determinada.
- VI. Dirección.- Dirección General de Ecología Municipal.
- VII. Enfermedad.- Ruptura del equilibrio en la interacción entre un animal, agente biológico y medio ambiente, que provoca alteraciones en las manifestaciones vitales del primero.
- VIII. Incidencia.- Número de nuevos casos de una enfermedad que aparece en una población animal determinada, durante un período específico, en un área geográfica definida.
- IX. Médico Veterinario Zootecnista.- Profesional con cédula expedida por la Secretaría de Educación Pública que lo autorice a ejercer su profesión.
- X. Prevención.- Conjunto de medidas zoonosanitarias basadas en estudios epizootiológicos, que tienen por objeto evitar la presencia de una enfermedad o plaga de los animales.
- XI. Reglamento.- Reglamento para la Protección de Animales Domésticos del Municipio Benito Juárez, Quintana Roo.
- XII. Riesgo Zoonosanitario.- Probabilidad de introducción, establecimiento o diseminación de una enfermedad o plaga en la población animal.
- XIII. Sacrificio.- Muerte provocada sin sufrimientos por medio de agentes adecuados.
- XIV. Sanidad Animal.- Medidas que tienen por objeto preservar la salud y prevenir las enfermedades y plagas de los animales domésticos.
- XV. Trato Humanitario.- Medidas para evitar dolor innecesario a los animales durante su captura, traslado, exhibición, cuarentena, comercialización, aprovechamiento, entrenamiento y sacrificio.

Artículo 3.- La Dirección, por sí o a través del Centro de Atención a la Fauna Doméstica del Municipio y los Jueces Cívicos, en sus respectivas competencias, serán las autoridades encargadas de la aplicación, vigilancia y sanción ante el incumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento y en consecuencia a imponer las sanciones previstas en el mismo y en el Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

TITULO SEGUNDO

RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS, POSEEDORES, ENCARGADOS O CUIDADORES DE ANIMALES DOMÉSTICOS

CAPÍTULO I DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 4.- Es obligación de los propietarios, poseedores, encargados o cuidadores procurarle respeto a su integridad física y darle a su animal doméstico los cuidados necesarios, limpieza, refugio cubierto del sol y de la lluvia, alimentación adecuada y contar con un programa preventivo de enfermedades, así como llevarlo cuando menos a dos visitas al año con un Médico Veterinario Zootecnista, por lo que deberán contar con una tarjeta de control de sus animales para el registro, seguimiento y control de vacunas debidamente acreditada por un Médico Veterinario Zootecnista.

Artículo 5.- Los propietarios, poseedores, encargados o cuidadores de un animal doméstico deberán registrarlo anualmente ante el Centro de Atención a la Fauna Doméstica adscrita a la Dirección, así como ante las autoridades sanitarias municipales y estatales correspondientes.

Artículo 6.- Es obligación de los propietarios, poseedores, encargados o cuidadores notificar la muerte de su animal doméstico ante el Centro de Atención a la Fauna Doméstica notificar para darlo de baja de los registros y verificar la disposición final del cadáver de conformidad a lo establecido en la NOM-087-SEMARNAT 1997.

Artículo 7.- Cuando por el diagnóstico elaborado por médico veterinario zootecnista se considere que un animal doméstico pudiera padecer alguna enfermedad contagiosa para el ser humano, o en el caso de que sospeche o pueda afirmar que se trata de zoonosis, los propietarios, poseedores, encargados o cuidadores o el propio médico estarán obligados a dar parte al Centro de Atención a la Fauna Doméstica y a las autoridades sanitarias correspondientes.

Artículo 8.- Los animales domésticos gozarán de transitar en espacios públicos donde esté permitido, pero para tal fin, deberán ser acompañados por sus propietarios, poseedores, cuidadores o encargados, quienes deberán conducirlos sujetos con correa, y con un collar en el que deberá aparecer la placa en que se demuestra que ha sido registrado en el Centro de Atención a la Fauna Doméstica, o en su caso se demuestre que le han sido aplicadas las vacunas correspondientes por un Médico Veterinario Zootecnista.

Artículo 9.- Es obligación de los propietarios, poseedores, encargados o cuidadores recoger todos los desechos orgánicos que su animal doméstico vierta en la vía pública.

Artículo 10.- Cuando por disposición de las autoridades competentes se determine la necesidad de esterilizar a los animales domésticos de alguna o algunas especies, los propietarios, poseedores, encargados o cuidadores deberán llevarlos a esterilizar, con el fin de evitar su proliferación indiscriminada o bien cuando se ponga en riesgo la salud del animal.

Artículo 11.- El traslado de animales vivos con fines comerciales en cualquier tipo de vehículo obliga a emplear en todo momento procedimientos que no entrañen crueldad, malos tratos, fatiga, extrema carencia de descanso bebida o alimento para los animales transportados.

Artículo 12.- Los perros guías que acompañan a los deficientes visuales, tendrán acceso a los lugares, alojamiento, establecimientos, locales y transportes públicos, en las condiciones que estos establezcan y de conformidad a los procedimientos previstos en la Ley Federal para Personas con Discapacidad.

CAPÍTULO III DE LOS LOCALES DESTINADOS A LA SALUD, CRÍA Y VENTA DE ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 13.- Toda persona que se dedique a la atención médico-veterinario, crianza y venta de animales, está obligada a valerse para ello de los procedimientos más adecuados y disponer de todos los medios a fin de que los animales en su manejo y desarrollo, reciban un buen trato de acuerdo con los adelantos científicos y puedan satisfacer el comportamiento natural de la especie, debiéndose registrar ante las autoridades municipales competentes.

Artículo 14.- Los entrenadores, estilistas, clínicas veterinarias y locales donde se vendan animales domésticos, así como las asociaciones protectoras, albergues y en general todo propietario, poseedor, encargado o cuidador de animales domésticos asume la responsabilidad de mantenerlos en las mejores condiciones higiénico-sanitarias, proporcionarles alimentación adecuada, prestarles asistencia médico-veterinaria en caso de requerirse y facilitarles alojamiento con suficiente espacio de acuerdo con sus necesidades fisiológicas y etológicas en función de su especie y raza, así como las realizar las medidas administrativas y sanitarias preventivas que la autoridad disponga.

Artículo 15.- Los locales destinados a la cría y/o venta de animales domésticos, así como las clínicas u hospitales veterinarios y expendios de animales vivos estarán sujetos a la reglamentación aplicable en la materia, debiendo estar a cargo de un Médico Veterinario Zootecnista, que requerirá de una licencia específica de las autoridades sanitarias y estar registrado ante la Dirección por conducto del Centro de Atención a la Fauna Doméstica y deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- I. Tener adecuadas instalaciones de maternidad.
- II. Tener un control de reproducción y llevar un registro del número de camadas.
- III. Tener las condiciones higiénico-sanitarias adecuadas a las necesidades fisiológicas y etológicas de los animales que alberguen.

- IV. Disponer de alimento suficiente y nutritivo, agua, espacios adecuados para dormir y moverse con comodidad, así como temperatura apropiada para el cuidado especialmente de los cachorros.
- V. Disponer de instalaciones adecuadas para evitar el contagio en los casos de enfermedad y, en su caso, guardar los períodos de cuarentena.
- VI. Vender los animales desparasitados y libres de toda enfermedad con certificado de MVZ acreditado.
- VII. Informar a los clientes o futuros propietarios de animales, sobre los cuidados y atenciones que les deben dar.
- VIII. Prestar la información respecto al inventario de animales que manejan y de sus condiciones de salud a las autoridades municipales que así lo requieran.
- IX. Las demás que estén establecidas en este reglamento, en la Legislación aplicable en la materia o las que dispongan las autoridades municipales para la protección de los animales.

CAPÍTULO III DE LAS SOCIEDADES PROTECTORAS DE ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 16.- Las asociaciones protectoras de animales, son organismos integrados por ciudadanos, personas físicas o morales, que sin objetivos de lucro, colaboran mediante diversas actividades en la protección de los animales, las cuales deberán registrarse ante el Centro de Atención a la Fauna Doméstica, pudiendo realizar las siguientes acciones:

- I. Promover previa coordinación con el Centro de Atención a la Fauna Doméstica campañas para recoger a los animales que se encuentren en desamparo en la vía pública, para canalizarlos a los albergues disponibles o al Centro de Atención a la Fauna Doméstica o bien darlos en adopción.
- II. Colaborar y coadyuvar con las Autoridades Municipales y Sanitarias, en las campañas de vacunación antirrábica, información educativa, difusión de esterilizaciones, promoción de adopción de los animales que se encuentren en albergues o en el Centro de Atención a la Fauna Doméstica y que están destinados a ser sacrificados o donados.

CAPÍTULO IV DE LOS ALBERGUES

Artículo 17.- Los albergues son lugares de refugio para animales en desamparo con la finalidad de darlos en adopción si eso es posible atendiendo a la condición de salud de los animales albergados y no tendrán fines de lucro.

Artículo 18.- Los albergues estarán bajo la responsabilidad de un Médico Veterinario Zootecnista y deberán contar con la licencia de funcionamiento

correspondiente, para cuya expedición se requerirá de la autorización del Centro de Atención a la Fauna Doméstica.

Los albergues deberán cumplir con lo establecido en el presente Reglamento y además con las disposiciones siguientes:

- I. Contar con instalaciones adecuadas con áreas amplias para evitar trastornos de locomoción, contaminación de los animales por hacinamiento, así como para evitar peleas entre ellos.
- II. Tratándose de perros, no deberán estar en un número mayor de cinco en un espacio de 30 metros cuadrados, debidamente delimitado, de acuerdo a su raza, edad y tamaño.
- III. Proporcionarles agua, alimentos, asistencia médica y protección contra las inclemencias del tiempo.
- IV. Llevar un registro de los animales que ingresen anotando las características de sexo, raza, color, tamaño y probable edad.
- V. Las demás que a juicio de la autoridad municipal sean necesarias para la protección de animales.

Artículo 19.- Los albergues tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- I. Entregar en adopción a los animales a personas que acrediten buena disposición, el sentido de responsabilidad y las posibilidades económicas necesarias para darles un trato adecuado y digno, orientándolos respecto de las obligaciones que contraen de acuerdo al presente reglamento.
- II. Llevar un registro de las adopciones, anotando los datos que sean necesarios para la identificación del adoptante y del animal.
- III. Difundir los servicios que proporcionan los albergues y fomentar la cultura de la adopción y la protección de los animales entre los ciudadanos del municipio.
- IV. Permitir el ingreso y supervisión de la autoridad municipal que realizará las visitas de inspección que sean necesarias para garantizar que se le dé cumplimiento a las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 20.- En los albergues se custodiará a los animales por lo menos durante siete días, pudiéndose extender este lapso de tiempo hasta lograr su adopción.

CAPÍTULO V DE LAS PROHIBICIONES

Artículo 21.- Queda terminantemente prohibido:

- I. Cualquier acto de crueldad en contra de animales domésticos.
- II. La tenencia habitual de animales domésticos en lugares desprotegidos de las inclemencias del tiempo.

- III. La entrada y permanencia de animales en locales o vehículos destinados a la fabricación, venta, almacenamiento, transporte y manipulación de alimentos.
- IV. La entrada y permanencia de animales en aquellos locales en los que se celebran espectáculos públicos, piscinas públicas, locales sanitarios y similares que así lo prohíban.
- V. El transporte de mascotas en vehículos particulares sin contención o sujeción adecuada.
- VI. Transportar animales suspendidos por los miembros, superiores o inferiores, en costales o en cajuelas de automotores, y tratándose de aves, con las alas cruzadas.
- VII. Vender animales domésticos en la vía pública.
- VIII. Permitir que los animales beban de las fuentes públicas, así como, que pasten, defequen o hagan daños en los jardines y áreas verdes o cualquier otro lugar público.
- IX. Maltratar a los animales.
- X. Abstenerse de darle a su animal los cuidados necesarios, limpieza, un refugio cubierto del sol y de la lluvia, alimentación adecuada y contar con un programa preventivo de enfermedades.
- XI. Dejar en la vía y lugares públicos o áreas de uso común, las heces fecales de un animal de su propiedad, bajo su custodia, posesión o de quien reciba alimento.
- XII. Azuzar perros u otros animales para que acometan entre ellos y hacer de las peleas provocadas un espectáculo público ó privado.

Artículo 22.- Para los efectos del artículo anterior, se consideran actos de crueldad, los siguientes:

- I. Causar a un animal dolores o sufrimientos considerables o que puedan afectar gravemente su salud.
- II. Torturar o maltratar a un animal por maldad, egoísmo o grave negligencia.
- III. Descuidar la morada y las condiciones de ventilación, movilidad, higiene y albergue de un animal, causándole sed, insolación o dolores considerables.
- IV. Los demás actos que sean considerados como crueles en este Reglamento y demás disposiciones del orden federal, estatal o municipal aplicables.

TÍTULO TERCERO DE LA CAPTURA Y SACRIFICIO

CAPÍTULO I DE LA CAPTURA

Artículo 23.- La captura de animales domésticos que deambulen sin dueño aparente y sin placa de identidad o de vacunación antirrábica, se efectuará únicamente por conducto de la Dirección a través del personal adscrito y habilitado

para ello del Centro de Atención a la Fauna Doméstica del Municipio, así como por las autoridades sanitarias.

En la captura se garantizará que se realice por conducto de personas específicamente adiestradas y debidamente equipadas para tales efectos, quienes de acuerdo con su experiencia evitarán cualquier acto de crueldad, tormento o escándalo público.

Artículo 24.- Un animal podrá ser reclamado por su dueño dentro de las 72 horas siguientes a su ingreso al Centro de Atención a la Fauna Doméstica o albergue correspondiente, debiendo para tal efecto acreditar la propiedad o posesión del animal, presentar la tarjeta de vacunación del mismo y pagar como sanción una multa de dos salarios mínimos por día de estancia en dicho Centro o albergue.

En caso de que el animal no sea reclamado en el tiempo señalado en el párrafo anterior, las autoridades podrán remitirlo a un albergue para efecto de su adopción o, en caso de que las condiciones de salud del animal así lo ameriten será sacrificado con algunos de los métodos que se precisan en este ordenamiento.

Artículo 25.- Las autoridades responsables de la captura de los animales callejeros, deberán llevar libros de registro con los datos aquellos que ingresen al sitio de resguardo y que son:

- I. Número de identificación al ingresar y número de registro en caso de que se conozca.
- II. Fecha de ingreso y sitio de captura.
- III. Especie, raza, color, así como el sexo y demás señas particulares del animal.
- IV. Condiciones y destinos del animal.
- V. Nombre y domicilio del propietario o poseedor del animal, en caso de conocerse.

CAPÍTULO II DEL SACRIFICIO DE LOS ANIMALES

Artículo 26.- El sacrificio de un animal doméstico, sólo podrá realizarse en razón del sufrimiento que le cause un accidente, enfermedad, incapacidad física o vejez extrema, con excepción de aquellos animales que constituyan una amenaza para la salud o la economía previo certificado librado por médico veterinario zootecnista que acredite el padecimiento del animal.

Salvo por motivos de fuerza mayor o peligro inminente, ningún animal podrá ser muerto en la vía pública.

Artículo 27.- Antes de proceder al sacrificio, los animales deberán ser insensibilizados, utilizando para ello los siguientes métodos u otros similares:

- I. Anestesia con bióxido de carbono cautivo o cualquier otro gas similar.
- II. Con rifles o pistolas de émbolo oculto o cautivo o cualquier otro aparato de funcionamiento análogo, concebida especialmente para el sacrificio de animales.
- III. Con cualquier innovación que insensibilice al animal para su sacrificio.
- IV. El sacrificio de aves se realizará con métodos rápidos, salvo alguna innovación que permita la insensibilización.

Artículo 28.- Los animales destinados al sacrificio, no podrán ser inmovilizados sino en el momento en que esta operación se realice y en ningún caso con anterioridad al mismo. Queda estrictamente prohibido al sacrificio de hembras en periodo próximo a parir.

Artículo 29.- No se permitirá el sacrificio mediante alguno de los siguientes métodos:

- I. Envenenamiento.
- II. Ahorcamiento.
- III. Golpes.
- IV. Empleo de ácidos, corrosivos, estricnina, morfina, cianuro, arsénico u otras sustancias similares.

Artículo 30.- En ningún caso los menores de edad podrán estar presente en las salas de matanza o presenciar el sacrificio de animales.

TÍTULO CUARTO DE LAS SANCIONES Y DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

CAPÍTULO I DE LAS SANCIONES

Artículo 31.- La Dirección ejercerá las funciones de vigilancia, supervisión, verificación por conducto de los inspectores quienes portarán ostensiblemente su identificación, así como por el personal habilitado del Centro de Atención a la Fauna Doméstica del Municipio.

Artículo 32.- Una vez comprobada por el inspector la violación o la contravención a las disposiciones de éste u otros Reglamentos, la Dirección podrá imponer cualquiera de las sanciones a que se refiere el artículo 36 del presente Reglamento.

Artículo 33.- Las sanciones previstas en este ordenamiento se han de aplicar sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que, con motivo de los mismos hechos, hubieren incurrido los infractores.

Artículo 34.- Todo propietario, poseedor o cuidador de un animal que voluntariamente lo abandone y cause por tal motivo un daño a terceros, será responsable de los daños o perjuicios que ocasione.

Artículo 35.- Es responsable de las faltas previstas en este Reglamento, cualquier persona que participe en la ejecución de las mismas o induzca directamente a cometerlas. Los padres o encargados de menores serán responsables de las infracciones al presente Reglamento.

Artículo 36.- Las infracciones a lo dispuesto en este ordenamiento, serán sancionadas de la siguiente manera:

- I. Apercibimiento.
- II. Multa de 20 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Municipio.
- III. Arresto hasta por 36 horas
- IV. Retiro del animal que haya sufrido de maltrato, crueldad o descuido por parte de su dueño, poseedor, encargado o cuidador para ser llevado al Centro de Atención a la Fauna Doméstica o albergue correspondiente para su cuidado y futura puesta en adopción.

Artículo 37.- La imposición de las sanciones a que se refiere el presente Reglamento se hará de acuerdo a lo siguiente:

- I. La mayor o menor gravedad de la infracción;
- II. Las circunstancias de la infracción;
- III. El desarrollo cultural y social del infractor;
- IV. La capacidad económica del infractor, y
- V. La colaboración o resistencia para subsanar la infracción.

Artículo 38.- Cuando el infractor sea reincidente se le sancionará con multa de 40 a 200 días de salario mínimo general vigente en el Municipio.

Se consideran reincidentes quienes cometan más de una infracción dentro del año siguiente a la fecha en que hubieran sido sancionados por violación a lo previsto en el presente Reglamento.

Artículo 39.- Se sancionarán con multa de 10 a 50 días de salario mínimo vigente en la zona, las infracciones siguientes:

- I. Permitir que los animales domésticos beban de las fuentes públicas, así como, que pasten, defeqen o hagan daños en los jardines y áreas verdes o cualquier otro lugar público.
- II. Maltratar a los animales.
- III. Abstenerse de darle a su animal los cuidados necesarios, limpieza, un refugio cubierto del sol y de la lluvia, alimentación adecuada y contar con un programa preventivo de enfermedades.
- IV. Dejar en la vía y lugares públicos o áreas de uso común, las heces fecales de un animal de su propiedad, bajo su custodia, posesión o de quien reciba alimento.

- V. Organizar, azuzar o participar en peleas de animales, de cualquier forma, sin contar con el permiso o autorización correspondiente.

CAPITULO II RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 40.- Conocerá de los recursos y resolverá lo procedente en la aplicación del Reglamento, el Director de la Dirección General de Ecología Municipal.

Artículo 41.- Procederá el recurso de inconformidad contra las resoluciones administrativas y contra las sanciones impuestas por faltas a este Reglamento.

Artículo 42.- El término de su interposición será de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique o ejecute el acto o resolución correspondiente.

Artículo 43.- El recurrente podrá solicitar la suspensión del acto o resolución que reclame, la cual será concedida, siempre que a juicio de la Autoridad, no cause perjuicio a la comunidad y sólo se concederá si el interesado otorga ante la Tesorería del Ayuntamiento alguna de las garantías a que se refiere la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 44.- El escrito por el que se interponga el recurso de inconformidad no estará sujeto a forma especial alguna y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los agravios que le causa, señale domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado y acompañe las pruebas documentales de que disponga.

Artículo 45.- Admitido el recurso interpuesto, se señalará el día y hora para la celebración de una audiencia en la que se oirá en defensa al interesado, se desahogarán las pruebas ofrecidas, la resolución que recaigan a dicha instancia deberá pronunciarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia y será notificada personalmente.

Artículo 46.- La resolución que se dicte al recurso de inconformidad previsto en el presente Título podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión previsto en la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Se deroga el Reglamento para la Protección de Animales Domésticos del Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día 15 de Julio de 1994, así como todas las disposiciones municipales que se opongan al presente ordenamiento.

SEGUNDO.- PUBLÍQUESE EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO PARA QUE SURTA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.-----

Concluida la lectura de los puntos de acuerdo, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones con relación al acuerdo anterior. No habiendo ninguna intervención el **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración del Pleno el acuerdo anterior, el cual fue aprobado por **unanimidad** de votos. -----

Terminado el punto anterior, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el orden del día. -

Sexto.- En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, informó que a este punto correspondía la lectura del acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 34-04, manzana 53, Sección A Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún, de turístico hotelero clave (Th1) a turístico hotelero de densidad alta clave (Th12), en términos del propio acuerdo. A continuación la **Quinta Regidora Ciudadana Delia Alvarado**, propuso se dispensara la lectura del documento íntegro y se pasara directamente a los puntos de acuerdo. En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada** sometió al Pleno la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. Continuando con el uso de la voz instruyó al Secretario General del Ayuntamiento Licenciado Rodolfo García Pliego para que diera lectura exclusivamente a los Puntos de Acuerdo, no obstante el texto íntegro del documento es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, con fundamento en los artículos 115, fracciones I, II y V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción XIX, 3, 9, fracciones II y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 126, 133 y 155, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 2, 3, 66, fracción II, inciso d) y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, fracción XXIII, 3, 8, fracción V y 9 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo; 3, fracción I, 33, 72 a 77 y demás relativos y conducentes del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, 1, 2, 3, 26, 33, 45 y 78 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y -----

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar, administrar la zonificación y autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; -----

Que en términos de la Ley General y Estatal de Asentamientos Humanos corresponde a los Municipios en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, retotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios; -----

Que de conformidad al Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, el Ayuntamiento tiene la facultad de fijar las distintas zonas en las que por razones de planificación urbana se divida el Municipio y determinar el uso que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la Ley y sus reglamentos; -----

Que con fecha 30 de Octubre del 2007, en la Secretaría General de este Honorable Ayuntamiento fue recibido el escrito mediante el cual, el C. Lorenzo Fluxa Domene, en su calidad de representante legal de la empresa mercantil denominada El Table Espacio Urbano, S.A. de C.V., personalidad acreditada en términos de la Escritura Pública Número Treinta Mil Noventa y Cuatro de fecha 28 de Junio del 2006, pasada ante la fe de la Notaria Pública Suplente Número Siete del Estado, Licenciada María Eli López Reyes, con residencia en esta Ciudad, solicitó el cambio de uso del suelo del predio ubicado en el Lote 34-04, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcán de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún; -----

Que la empresa mercantil denominada El Table Espacio Urbano, S.A. de C.V., acreditó ser la propietaria del Lote 34-04, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcán de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, tal y como se desprende de la Escritura Pública Número 30,589 de fecha 7 de junio del 2007, pasada ante la fe de la Notaria Pública Suplente Número Siete del Estado, Licenciada María Eli López Reyes, con residencia en esta Ciudad y se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial; -----

Que tal y como se desprende de la escritura pública antes descrita, el inmueble adquirido por la empresa mercantil denominada El Table Espacio Urbano, S.A. de C.V., ubicado con el Lote 34-04, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún, cuenta con

una superficie de 4,917.59 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL NORTE, en ciento noventa y cuatro punto veinticuatro metros con el Lote 34-01;

AL SUR, en noventa punto veintinueve más cuatro punto cero cinco metros en línea quebrada con el lote 34-02;

AL ESTE, en cincuenta y ocho punto veintidós metros con Retorno San Miguelito, y

AL OESTE, en veintiocho punto cero siete más veinticinco punto quince metros en línea quebrada con el lote 34-02.

Que la solicitud cambio de uso de suelo importa un superficie que al amparo del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez requiere de Estudio de Impacto Urbano, mismo que fue emitido mediante oficio 770/2007 de fecha 16 de noviembre del 2007, por el Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipio de Benito Juárez, (IMPLAN); -----

Que a efecto de contar con mayores elementos que permitieran a este Órgano Colegiado emitir una resolución a la solicitud planteada, mediante oficio SG/3121/2007 de fecha 13 de noviembre del 2007, el Secretario General del Honorable Ayuntamiento, solicitó de la Dirección General de Desarrollo Urbano un dictamen técnico a efecto de determinar la viabilidad para la modificación del Uso de Suelo del inmueble referido; -----

Que mediante oficio DGDU/1215/2007 de fecha 20 de Noviembre del 2007 , la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, emitió el dictamen correspondiente, señalando que después de haber realizado una revisión de los documentos que integran la solicitud descrita , dentro de los cuales obra el Estudio de Impacto Urbano emitido por el IMPLAN, en su calidad de órgano consultivo mediante el cual determina las medidas de mitigación a realizar por los desarrolladores del proyecto en diferentes ejes temáticos como son: Medio Ambiente, Ordenamiento Urbano Territorial, Movilidad Urbana, Turismo y Desarrollo Económico, Desarrollo e Inclusión Social, Cultural e Identidad, Gestión y Fortalecimiento Institucional, en los términos señalados que se tienen como referencia máxima para el proyecto a desarrollar, consideró necesario ajustar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) al 40% a efecto de que el Coeficiente de Uso de Suelo se limite al 1.00, a una altura máxima en pisos a 20 niveles con una altura máxima de 70 metros y una densidad de construcción equivalente a 170 ctos/ha ó 113 viv/ha por lo que en esos términos se consideró como viable el cambio de uso de suelo de Turístico Hotelero clave (TH-1) al de Turístico Hotelero de Densidad Alta (TH12) del lote en cuestión de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005; -----

Que las restricciones para el uso de suelo Turístico Hotelero de Densidad Alta (TH12) para el lote en cuestión de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del

Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005, son las siguientes:

- a. Un porcentaje de ocupación (COS) del 40%
- b. Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 1.00
- c. Una altura máxima de 20 pisos o 70.00 metros
- d. Una densidad de 170 ctos/ha ó 113 viv/ha

Que mediante oficio SG/3570/2007 de fecha 17 de diciembre del 2007, se remitió al Tercer Regidor Mario Machuca Sánchez, la solicitud referida, así como la ficha técnica emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en su calidad de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, emitiera las observaciones a que hubiese lugar, sin que hasta la fecha haya manifestado objeción alguna, para que dicha solicitud sea discutida y resuelta por el Pleno de este Honorable Ayuntamiento; -----

En razón de lo anterior, se tiene a bien someter a la consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, los siguientes: -----

----- PUNTOS DE ACUERDO -----

PRIMERO.- Se autoriza el cambio del uso de suelo del Lote 34-04, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún de Turístico Hotelero Clave (Th1) a **Turístico Hotelero de Densidad Alta Clave (Th12)**, con los siguientes parámetros de construcción de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005:

- a) Un porcentaje de ocupación (COS) del 40%
- b) Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 1.00
- c) Una altura máxima de 20 pisos o 70.00 metros
- d) Una densidad de 170 ctos/ha ó 113 viv/ha

SEGUNDO.- Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en coordinación con las dependencias municipales que correspondan y a fin de determinar los permisos que otorgue con motivo del presente acuerdo se considere que los proyectos que se presenten sean funcionales y acordes con los criterios técnicos conducentes para conceder permisos y licencias a que halla lugar. -----

TERCERO.- En su oportunidad, procédase a la adecuación de las disposiciones contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005 y publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado a costa del solicitante a efecto de que estas adecuaciones surtan los efectos legales conducentes. -----

Concluida la lectura de los puntos de acuerdo, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, ofreció la Tribuna al

Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones con relación al acuerdo anterior. En uso de la voz el **Décimo Quinto Regidor Ciudadano Agustín del Carmen Osorio Basto**, manifestó tener dos consideraciones en relación a ese punto, cuya discusión no era nueva. La primera, es que aún no tenían la definición de la vocación económica que debía tener el Municipio de Benito Juárez. Señaló que había escuchado la preocupación de convertirlo de una vocación hotelera a una vocación condominal amén de los problemas ambientales que podía provocar una sobredensificación. Hasta hoy no conocían los avances de los estudios en relación a eso y seguían autorizando en forma, podría decirse particular, varios proyectos que implicaban ese cambio. La segunda consideración tenía que ver con compartir la riqueza que genera ese acto de autoridad. Ya lo habían discutido mucho antes y no se hizo la modificación a la Ley de Hacienda y por lo tanto tampoco se mandó el exhorto, o sea, no hubo preocupación por ello. Agregó que él había hecho un ejercicio aplicando la fórmula que avaló ese Cabildo y Desarrollo Urbano, de ello resultaba que si tuvieran esa dichosa reforma a la Ley de Hacienda ese cambio de uso de suelo reportaría a la Hacienda Municipal ingresos por derechos por cambios de uso de suelo, por cambio de coeficiente de ocupación de suelo el COS: un millón novecientos cincuenta mil pesos, cantidad nada despreciable para una situación como la que vive el Municipio. Por lo que propuso que había que promover se aprobara la reforma propuesta lo más pronto posible en el Congreso. A continuación el **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, señaló que eran muy acertadas las observaciones hechas agregando que se había enviado al Congreso la Iniciativa con Proyecto de Reforma para efecto de poder incluir en la Ley de Hacienda de los Municipios, en el Presupuesto de Egresos y en la Ley de Ingresos, hasta en tanto no se pueden cobrar derechos por ese concepto, pero está en el Congreso del Estado esperando que la aprueben antes de que termine esa Legislatura y poder aplicar el recurso. No habiendo ninguna otra intervención el **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración del Pleno la aprobación del acuerdo anterior, el cual fue aprobado por **mayoría de votos con 11 a favor 4 abstenciones**. -----

Terminado el punto anterior, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el orden del día. -

Séptimo.- En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, informó que a este punto correspondía la lectura del acuerdo mediante el cual se sometía a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 1-02 de la manzana 01, Supermanzana 511 de esta Ciudad de Cancún, en términos del propio acuerdo. En uso de la voz y continuando con el orden del día, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, instruyó al Secretario General del Ayuntamiento para que diera lectura al documento. A continuación la **Séptima Regidora Ciudadana Diana Laura Ancona Medina**, solicitó la dispensa de la lectura del documento íntegro y

propuso se pasara directamente a los puntos de acuerdo. Y en uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada** sometió al Pleno la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. Continuando con el uso de la voz instruyó al Secretario General del Ayuntamiento Licenciado Rodolfo García Pliego para que diera lectura exclusivamente a los Puntos de Acuerdo, no obstante el texto integro del mismo es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, con fundamento en los artículos 115, fracciones I, II y V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción XIX, 3, 9, fracciones II y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 126, 133 y 155, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 2, 3, 66, fracción II, inciso d) y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, fracción XXIII, 3, 8, fracción V y 9 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo; 3, fracción I, 33, 72 a 77 y demás relativos y conducentes del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, 1, 2, 3, 26, 33, 45 y 78 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y -----

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar, administrar la zonificación y autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; -----

Que en términos de la Ley General y Estatal de Asentamientos Humanos corresponde a los Municipios en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, 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; -----

Que de conformidad al Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo vigente, el Ayuntamiento tendrá la facultad de aprobar los cambios de uso de suelo y parámetros de construcción que soliciten los particulares respecto de sus predios así como para fijar las distintas zonas en las que por razones de planificación urbana se divida el Municipio y determinará el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura y densidad de las construcciones e instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la Ley y sus Reglamento; -----

Que con fecha 9 de Enero del año en curso, la empresa mercantil denominada

VIVO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., por conducto de su representante legal el C. Jacinto Javier Olvera Iglesias, solicitó se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del Lote 1-02, Manzana 1 de la Supermanzana 511 en esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo con una superficie de cincuenta y un mil trescientos veintiocho punto treinta y siete metros cuadrados (51,328.37 m2) con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en 204.44 metros con Avenida Nichupté;
Al Sur en 195.097 metros con Avenida Andrés Quintana Roo;
Al Este en 248.402 metros con Lotes 02 y 1-03, y
Al Oeste en 266.279 metros con Avenida México.

Que el inmueble en cuestión fue adquirido por la empresa solicitante VIVO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., y la empresa Promotora de Casas, S.A. de C.V., en una participación del treinta y setenta por ciento, respectivamente, del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo mediante Título de propiedad folio 6,946 de fecha 27 de Junio del 2005; -----

Que dichas empresas transmiten la propiedad del inmueble a favor de la empresa mercantil denominada INMOBILIARIA BONAIRE, S.A. de C.V., mediante contrato de compraventa que obra en la Escritura Pública Número 27,205 de fecha 8 de Diciembre del 2006, pasada ante la fe del Licenciado Javier Reyes Carrillo, Notario Público Suplente en el Protocolo de la Notaría Pública Número 18 del Estado por Licencia concedida a su titula Licenciada Celia Pérez Gordillo, ambos con residencia en esta Ciudad, que en virtud de la Cláusula Cuarta del referido contrato, la parte vendedora se obligó a solicitar, obtener y gestionar hasta conseguir los trámites siguientes: a) Certificación de Medidas y Colindancias resultantes del levantamiento topográfico; b) Autorización de uso de suelo del predio de tipo habitacional con una densidad de ciento cuarenta viviendas por hectárea, y c) Oficio de factibilidad de agua potable, drenaje y energía eléctrica; ---

Que el predio en cuestión requiere de una asignación de uso de suelo ya que el que detenta es de servicios, tal como fue destinado por el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo; -----

Que la compradora INMOBILIARIA BONAIRE, S.A. de C.V., pretende desarrollar un conjunto habitacional y comercial denominado "Nichupté Cancún" que incluirá áreas de recreación y esparcimiento, y contará con una área de estacionamiento tanto para los locales comerciales como las torres de uso habitacional; -----

Que el proyecto contempla el desarrollo de 16 torres habitacionales de once niveles cada uno, una casa club y locales comerciales, todos con estacionamiento; cada torre contará con 40 departamentos de 89.95 metros cuadrados cada uno en sus primeras plantas y un penthouse de 129.07 metros cuadrados, dos elevadores y escaleras de emergencia. Las torres se organizarán mediante condominios que abarcarán tres torres cada uno siendo un total de seis condominios de 40

departamentos cada uno, que incluirán áreas comunes, áreas verdes, andadores, zonas de albercas y áreas de estar; -----

Que la solicitud cambio de uso de suelo importa un superficie que al amparo del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez requiere de Estudio de Impacto Urbano, mismo que fue emitido mediante oficio 784/2007 de fecha 23 de noviembre del 2007, por el Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipio de Benito Juárez, (IMPLAN); -----

Que a efecto de contar con mayores elementos que permitieran a este Órgano Colegiado emitir una resolución a la solicitud planteada, mediante oficio SG/0061/2008 de fecha 9 de Enero del 2008, el Secretario General del Honorable Ayuntamiento, solicitó de la Dirección General de Desarrollo Urbano un dictamen técnico a efecto de determinar la viabilidad para la modificación del Uso de Suelo del inmueble referido; -----

Que mediante oficio DGDU/64/2008 de fecha 5 de Febrero del año en curso, la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, emitió el dictamen correspondiente, señalando que después de haber realizado una revisión de los documentos que integran la solicitud descrita, determina factible la asignación de uso de suelo de Zona de Servicios al de Habitacional Multifamiliar de Densidad Alta (H3M3) de acuerdo al Estudio de Impacto Urbano emitido por el IMPLAN, en su calidad de órgano consultivo mediante el cual determina las medidas de mitigación a realizar por los desarrolladores del proyecto en diferentes ejes temáticos como son: Medio Ambiente, Ordenamiento Urbano Territorial, Movilidad Urbana, Turismo y Desarrollo Económico, Desarrollo e Inclusión Social, Cultural e Identidad, Gestión y Fortalecimiento Institucional, en los términos señalados que se tienen como referencia máxima para el proyecto a desarrollar; -----

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó como parámetros y restricciones para el lote mencionado, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005, son las siguientes:

- a. Un porcentaje de ocupación (COS) del 50%
- b. Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 2.00
- c. Una densidad de 120 viv/ha
- d. Superficie máxima de construcción: 65,557.92 m²
- e. Una altura máxima de 11 pisos ó 33.00 metros
- f. Frente: 5.00 metros
- g. Fondo: 5.00 metros
- h. Lateral: 1/3 de la altura
- i. Estacionamiento: De acuerdo al artículo 86 del Reglamento de Construcción vigente.

Observaciones: La altura no podrá exceder de 12 niveles o 36 metros, esto con base en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cancún, en su tabla

11 Alturas en pisos y metros en lotes multifamiliares. -----

Que mediante oficio SG/0485/2008 de fecha 20 de febrero del 2008, se remitió al Tercer Regidor Mario Machuca Sánchez, la solicitud referida, así como la ficha técnica emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en su calidad de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, emitiera las observaciones a que hubiese lugar, sin que hasta la fecha haya manifestado objeción alguna, para que dicha solicitud sea discutida y resuelta por el Pleno de este Honorable Ayuntamiento; -----

En razón de lo anterior, se tiene a bien someter a la consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, los siguientes: -----

----- **PUNTOS DE ACUERDO** -----

PRIMERO.- Se autoriza la asignación de uso de suelo de Habitacional Multifamiliar de Densidad Alta Clave (H3M3) al Lote 1-02, Manzana 01, Supermanzana 511 de esta Ciudad de Cancún, con los siguientes parámetros de construcción de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005:

- a) Un porcentaje de ocupación (COS) del 50%
- b) Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 2.00
- c) Una densidad de 120 viv/ha
- d) Superficie máxima de construcción: 65,557.92 m²
- e) Una altura máxima de 11 pisos ó 33.00 metros
- f) Frente: 5.00 metros
- g) Fondo: 5.00 metros
- h) Lateral: 1/3 de la altura
- i) Estacionamiento: De acuerdo al artículo 86 del Reglamento de Construcción vigente.

Observaciones: La altura no podrá exceder de 12 niveles o 36 metros, esto con base en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cancún, en su tabla 11 Alturas en pisos y metros en lotes multifamiliares. -----

SEGUNDO.- Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en coordinación con las dependencias municipales que correspondan y a fin de determinar los permisos que otorgue con motivo del presente acuerdo se considere que los proyectos que se presenten sean funcionales y acordes con los criterios técnicos conducentes para conceder permisos y licencias a que halla lugar. -----

TERCERO.- En su oportunidad, procédase a la adecuación de las disposiciones contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005 y publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado a costa del solicitante a efecto de que estas adecuaciones surtan los efectos legales conducentes.-----

Concluida la lectura de los puntos de acuerdo, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones con relación al acuerdo anterior. No habiendo ninguna intervención el **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración del Pleno la aprobación del acuerdo anterior, el cual fue aprobado por **mayoría** de votos con **9 a favor y 7 abstenciones**. -----

Terminado el punto anterior, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el orden del día. -

Octavo.- En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, informó que a este punto correspondía la lectura del acuerdo mediante el cual se sometía a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo de los predios 01, 02 y 03 de la manzana 02, así como el identificado como lote 03, manzana 01 de la Supermanzana 14 de esta Ciudad de Cancún, en los términos del propio acuerdo. En uso de la voz y continuando con el orden del día, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, instruyó al Secretario General del Ayuntamiento para que diera lectura al documento. A continuación la **Novena Regidora Ciudadana Lorenza Berumen Luévanos**, solicitó la dispensa de la lectura del documento íntegro y propuso se pasara directamente a los puntos de acuerdo. Y en uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada** sometió al Pleno la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. Continuando con el uso de la voz instruyó al Secretario General del Ayuntamiento Licenciado Rodolfo García Pliego para que diera lectura exclusivamente a los Puntos de Acuerdo, no obstante el texto íntegro del mismo es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, con fundamento en los artículos 115, fracciones I, II y V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción XIX, 3, 9, fracciones II y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 126, 133 y 155, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 2, 3, 66, fracción II, inciso d) y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, fracción XXIII, 3, 8, fracción V y 9 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo; 3, fracción I, 33, 72 a 77 y demás relativos y conducentes del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, 1, 2, 3, 26, 33, 45 y 78 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y -----

CONSIDERANDO -----

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los

Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar, administrar la zonificación y autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; -----

Que en términos de la Ley General y Estatal de Asentamientos Humanos corresponde a los Municipios en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, 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; -----

Que de conformidad al Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo vigente, el Ayuntamiento tendrá la facultad de aprobar los cambios de uso de suelo y parámetros de construcción que soliciten los particulares respecto de sus predios así como para fijar las distintas zonas en las que por razones de planificación urbana se divida el Municipio y determinará el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura y densidad de las construcciones e instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la Ley y sus Reglamento; -----

Que con fecha 18 de Enero del año en curso, la empresa mercantil denominada BI AND DI REALE ESTATE DE MÉXICO, S.A. DE C.V., por conducto de su representante legal el C. Gustavo Salas Salgado, solicitó se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, el cambio de parámetros de construcción de los Lotes 01, 02 y 03 Manzana 02 así como el identificado como Lote 03 de la Manzana 01 todos de la Supermanzana 14 en esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo; -----

Que mediante oficio DCM/7963 de fecha 19 de diciembre del 2007 se hizo constar la fusión de los Lotes 01, 02 y 03 Manzana 02 así como el identificado como Lote 03 de la Manzana 01 todos de la Supermanzana 14 en esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo resultando el Lote 1-01 de la Manzana 02 de la Supermanzana 14 de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, con una superficie de treinta mil seiscientos diez punto treinta y un metros cuadrados (30,610.31 m²) con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en 106.01 + 0.77 + 1.25 + 99.868 + 18.74 metros con Avenida Banco Chinchorro en Línea recta y curva;

Al Sur en 108.99 + 721.43 metros con Avenida Cabo Catoche;

Al Este en 9.35 + 86.99 + 79.26 + 17 metros con Avenida Tulúm en Línea curva y recta, y

Al Oeste en 17.88 + 24.72 + 28.69 + 2.81 + 31.01 metros con Avenida Rodrigo Gómez en Línea curva.

Que la empresa solicitante BI AND DI REALE ESTATE DE MÉXICO, S.A. DE C.V., acredita su personalidad mediante la Escritura Pública Número Veintinueve Mil Doscientos de fecha 19 de diciembre del 2005, pasada ante la fe del Licenciado Benjamín Salvador de la Peña Mora, Notario Público Número Veinte en el Estado, con residencia en esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo; -----

Que la empresa solicitante acredita la propiedad de los lotes fusionados y a los que se ha hecho referencia, mediante las Escrituras Públicas Números Treinta Mil Ochocientos Cincuenta y Nueve de fecha 16 de Junio de 2006; Treinta Mil Ochocientos Sesenta y Cuatro de fecha 16 de Junio del 2006; Treinta mil Novecientos Uno de fecha 20 de Junio de 2006; Treinta Mil Novecientos Seis, de fecha veintiuno de Junio de 2006, todas ellas pasadas ante la fe del Licenciado Benjamín Salvador de la Peña Mora, Notario Público Número Veinte en el Estado, con residencia en esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo y acreditó estar al corriente en el pago del impuesto predial de conformidad a los recibos oficiales exhibidos; -----

Que la solicitud cambio de uso de suelo importa un superficie que al amparo del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez requiere de Estudio de Impacto Urbano, mismo que fue emitido mediante oficio 040/2008 de fecha 18 de Enero del 2008, por el Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipio de Benito Juárez, (IMPLAN); -----

Que a efecto de contar con mayores elementos que permitieran a este Órgano Colegiado emitir una resolución a la solicitud planteada, mediante oficio SG/0345/08 de fecha 6 de Febrero del 2008, el Secretario General del Honorable Ayuntamiento, solicitó de la Dirección General de Desarrollo Urbano un dictamen técnico a efecto de determinar la viabilidad para la modificación del Uso de Suelo del inmueble referido; -----

Que mediante oficio DGDU/160/2008 de fecha 26 de Febrero del año en curso, la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, emitió el dictamen correspondiente, señalando que después de haber realizado una revisión de los documentos que integran la solicitud descrita, determina que de acuerdo a las tablas de parámetros urbanos para predios sujetos a regularización de uso de suelo, en la página de 51 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005, considera viable la asignación de los parámetros de construcción de conformidad al Estudio de Impacto Urbano emitido por el IMPLAN, en su calidad de órgano consultivo mediante el cual determina las medidas de mitigación a realizar por los desarrolladores del proyecto en diferentes ejes temáticos como son: Medio Ambiente, Ordenamiento Urbano Territorial, Movilidad Urbana, Turismo y Desarrollo Económico, Desarrollo e Inclusión Social, Cultural e Identidad, Gestión y Fortalecimiento Institucional, en los términos señalados que se tienen como referencia máxima para el proyecto a desarrollar; -----

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó como parámetros y

restricciones para el lote mencionado, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005, los siguientes:

- a) Un porcentaje de ocupación (COS) del 35%
- b) Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 2.7
- c) Una altura máxima de 12 pisos
- d) Una altura máxima en metros de 42

Que mediante oficio SG/564/2008 de fecha 26 de febrero del 2008, se remitió al Tercer Regidor Mario Machuca Sánchez, la solicitud referida, así como la ficha técnica emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en su calidad de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, emitiera las observaciones a que hubiese lugar, sin que hasta la fecha haya manifestado objeción alguna, para que dicha solicitud sea discutida y resuelta por el Pleno de este Honorable Ayuntamiento; -----

En razón de lo anterior, se tiene a bien someter a la consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, los siguientes: -----

----- **PUNTOS DE ACUERDO** -----

PRIMERO.- Se autoriza la asignación de parámetros de construcción al Lote 1-01, de la Manzana 02 de la Supermanzana 14 de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, con una superficie de treinta mil seiscientos diez punto treinta y un metros cuadrados (30,610.31 m²), resultante de la fusión de los Lotes 01, 02 y 03 Manzana 02 así como el identificado como Lote 03 de la Manzana 01 todos de la Supermanzana 14 en esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, propiedad de la empresa mercantil denominada BI AND DI REALE ESTATE DE MÉXICO, S.A. DE C.V., en los siguientes términos:

- a) Un porcentaje de ocupación (COS) del 35%
- b) Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 2.7
- c) Una altura máxima de 12 pisos
- d) Una altura máxima en metros de 42

SEGUNDO.- Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en coordinación con las dependencias municipales que correspondan y a fin de determinar los permisos que otorgue con motivo del presente acuerdo se considere que los proyectos que se presenten sean funcionales y acordes con los criterios técnicos conducentes para conceder permisos y licencias a que halla lugar. -----

TERCERO.- En su oportunidad, procédase a la adecuación de las disposiciones contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005 y publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado a costa del solicitante a efecto de que estas adecuaciones surtan los efectos legales conducentes.-----

Concluida la lectura de los puntos de acuerdo, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones con relación al acuerdo anterior. En uso de la voz el **Décimo Segundo Regidor Ciudadano Roberto Hernández Guerra**, comentó que prácticamente las aprobaciones que han hecho, particularmente esa última, quizá para algunos les gustaría seguir viendo a Cancún como una ciudad limitada en su crecimiento; una ciudad horizontal como fue planeada en su origen pero que desafortunadamente es una realidad que es imposible volver al pasado. Es como aquellos que pretenden impedir la migración de mexicanos a Cancún y que no siga ese crecimiento el 9 o 10 por ciento que se tiene. Ese crecimiento a final de cuentas los obliga a resolver los problemas urbanos, urbanísticos con criterios diferentes a aquellos con los que se planeó la ciudad, y uno de ellos muy claro es el crecimiento vertical de la misma. Habrá quienes prefieran ver una ciudad chaparra, le llaman algunos u horizontal, pero la realidad los rebasa y las necesidades los rebasan y de esas necesidades está el mayor aprovechamiento del suelo, esto desde luego tomando en cuenta los aspectos de vialidades, de servicios que en esos tres proyectos fueron considerados porque hubo un estudio de impacto urbano por parte del IMPLAN, reflexionó en que efectivamente no estaban resolviendo en la mesa esos problemas, esos cambios de uso de suelo o establecimiento de parámetros, sino que ya llevan bastante tiempo trabajándose sobre ellos por parte de los órganos de la Administración Pública correspondientes y les tocaba a ellos en ese momento, aun cuando les falte únicamente poco más de un mes para terminar sus obligaciones como en alguna ocasión dijera su compañero el Regidor Agustín Osorio en la anterior Sesión de Cabildo, hasta el último día tienen una obligación que cumplir para la ciudadanía y la debían asumir. Entendía que quien pueda no estar muy convencido de esas tendencia, por su parte estaba convencido absolutamente de que sí se va a crecer hacia arriba siempre y cuando se haga respetando los lineamientos que los planes de desarrollo establecen. En el primero de los casos estaban hablando de un lote hotelero de cinco mil metros que a final de cuentas va a representar sesenta habitaciones. Si bien es cierto que hubiera sido ideal que pudieran cobrar ese derecho por el cambio de uso de suelo, pues los señores Diputados estuvieron más ocupados en otras cosas, como revisar las calles de Cancún y ver algunos otros asuntos y no atender esa petición pero no pueden nada al respecto pero tampoco pueden impedirle a un empresario que desarrolle un proyecto y que invierta sus recursos porque en otra instancia de poder no se trabajó sobre lo que ese Pleno había considerado que debía hacerse. Los otros proyectos, uno es de cinco hectáreas y el otro de tres hectáreas en los que se consideraba la construcción de condominios habitacionales con los parámetros establecidos por los planes de desarrollo del Municipio, estando seguro el de la voz que además con la intervención del IMPLAN el estudio de impacto urbano como ya había dicho, no habría o no debería haber mayor problema. Manifestando que su voto desde luego sería siempre a favor de ese proyecto porque su criterio era que debían encarar los nuevos retos con nuevas soluciones y de esas concretamente el crecimiento vertical era una de ellas. Terminada su intervención el **Décimo**

Quinto Regidor Ciudadano Agustín del Carmen Osorio Basto, manifestó que era interesante lo que manejaba el Regidor Roberto Hernández, pero precisó que se había hecho una Actualización del Programa de Desarrollo Urbano que se publicó en esta Administración, pero no tenían ni dos meses de publicado cuando ya lo habían empezado a cambiar, incluso tuvieron un problema con una zona que se llama Supermanzana 44 al cambiarle su uso de suelo. Se le autorizaron unos edificios, y esa vez su voto había sido a favor porque había confiado en los técnicos, y cuando se armó el problema lo fue a ver y tenían razón, él no había reparado de quién era la propiedad porque había otro problema ahí, definir si era del Ayuntamiento o era propiedad privada, sin embargo ese era otro asunto. Pero lo que si les correspondía era definir ya que la preocupación en términos generales es ese crecimiento vertical, sin que estuviera en contra de ello, pero la idea era que se actualizara el Programa de Desarrollo Urbano y se definiera bien cuáles van a ser, dónde se van a construir los condominios, cuántos pisos, etcétera, etcétera, porque si no pasaría como en la Ciudad de México. En la Ciudad de México hay problemas vecinales por el asunto del sol, porque hay un edificio y le tapa al otro y empieza la petición de que lo demuelan, etcétera. Podían llegar a ese grado, pero de seguir con esa tendencia de estar haciendo cosas parcialmente podían terminar construyendo una ciudad Frankenstein, una ciudad inhabitable en términos de ambiente. El de la voz, no se manifestó en contra de los edificios, ya que hay lugares donde se han hecho los edificios, aquí en la misma ciudad y les dejan buenas áreas verdes, pero hay veces que meten edificios donde está diseñado para que sea unifamiliar y al rato encuentras tremendos edificios y cuando el ciudadano compra su casa, invierte su patrimonio y no le dicen porque baja de precio. Insistió en ser claros haciendo que el Plan actual prevalezca para darle certidumbre jurídica a todo mundo, y no dando a peticiones de pequeñas partes. En uso de la voz, el **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, recordó que para precisar y coincidiendo con los señores Regidores que le antecieron en la palabra, se inclinaba por lo manifestado por el Regidor Roberto Hernández en el sentido de que incluso el costo de la prestación de los servicios de manera horizontal es carísimo, sobretodo que ya casi no hay tierra y la poca reserva que se tiene deben cuidarla. Por supuesto que coincido en cuanto a que tiene que ser de manera ordenada. Lo que sí le llamaba la atención y le daba mucho gusto era que habían creado un Instituto de Planeación, pero aparte de haber creado ese Instituto de Planeación, le dieron la posibilidad de ejecutar lo que son las manifestaciones de impacto urbano que era algo que no se hacía en Cancún. Se crecía y no había un orden del crecimiento vertical, y por ello él daba su voto a favor porque le daba certidumbre ese cambio de uso de suelo ya que había sido debidamente valorado en el IMPLAN y por la Dirección General Desarrollo Urbano el crecimiento vertical. Coincidió en que había gente que quisiera conservar ese Cancún al que llegaron hace 24 o 23, 10, o los años que sean, pero el crecimiento era imparable como la migración y tenían que ordenarla, no podían impedir su crecimiento como no les hubiera gustado que a ellos mismos les impidieran venir a habitar en ese Municipio. Recordó que recientemente reacomodaron y reajustaron el centro de la ciudad, le dieron un uso de suelo totalmente diferente con parámetros de altura de ocho pisos. Incluso un proyecto presentado por el

IMPLAN para transformar la ciudad. Pensar que van a seguir teniendo la estatura de hace veinte o treinta años era imposible. Pero, también había que considerar lo manifestado por el Regidor Agustín Osorio en el sentido que todo requería un orden. Entonces, si habían creado un Instituto y le habían dado la facultad para hacer las manifestaciones de impacto urbano y si no había esa manifestación no podían contar con elementos de decisión, por ello tenían que ser muy cuidadosos de aprobar, como lo han hecho hasta ahora, considerando los resultados de estos estudios. Agregó que había escuchado en la radio el comentario de alguien que decía: "Haber si no salen con su otro Canibalazo", desafortunado comentario porque todos los que estaban en ese Cabildo merecían respeto y todos esos cambios los estaban haciendo de frente y de cara al público y cada quien estaba siendo responsable de su voto porque según entendía cada vez que solicitaban la dispensa de la lectura de los considerandos era porque ya había habido un estudio y análisis en el precabildeo y todos contaban con elementos para emitir su voto de manera conciente y en ese sentido serían por supuesto y sin lugar a dudas responsables de su voto y también serían criticados por los que no quisieran un Cancún de más de dos pisos y probablemente serían reconocidos por quienes quieran un Cancún con un crecimiento de altura totalmente integral y en desarrollo. No habiendo ninguna otra intervención el **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración del Pleno la aprobación del acuerdo anterior, el cual fue aprobado por **mayoría de 11 votos a favor y 4 abstenciones**. -----

Terminado el punto anterior, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el orden del día. -

Noveno.- En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, informó que a este punto correspondía la lectura del acuerdo mediante el cual se sometía a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 7, manzana 1, Supermanzana 13 de esta Ciudad de Cancún, en los términos del propio acuerdo. En uso de la voz y continuando con el orden del día, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, instruyó al Secretario General del Ayuntamiento para que diera lectura al documento. A continuación el **Primer Regidor Ciudadano Armando José López Cáceres**, solicitó la dispensa de la lectura del documento íntegro debidamente a que previamente ya había sido analizado proponía que se pasara directamente a los puntos de acuerdo. Y en uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada** sometió al Pleno la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. Continuando con el uso de la voz instruyó al Secretario General del Ayuntamiento Licenciado Rodolfo García Pliego para que diera lectura exclusivamente a los Puntos de Acuerdo, no obstante el texto íntegro del mismo es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, con fundamento en los artículos 115, fracciones I, II y V, inciso d) de la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción XIX, 3, 9, fracciones II y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 126, 133 y 155, inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 2, 3, 66, fracción II, inciso d) y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, fracción XXIII, 3, 8, fracción V y 9 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo; 3, fracción I, 33, 72 a 77 y demás relativos y conducentes del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, 1, 2, 3, 26, 33, 45 y 78 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y -----

----- **CONSIDERANDO** -----

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar, administrar la zonificación y autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; -----

Que en términos de la Ley General y Estatal de Asentamientos Humanos corresponde a los Municipios en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, 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; -----

Que de conformidad al Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo vigente, el Ayuntamiento tendrá la facultad de aprobar los cambios de uso de suelo y parámetros de construcción que soliciten los particulares respecto de sus predios así como para fijar las distintas zonas en las que por razones de planificación urbana se divida el Municipio y determinará el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura y densidad de las construcciones e instalaciones que puedan levantarse en ellos sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la Ley y sus Reglamento; -----

Que con fecha 13 de Febrero del año en curso, la empresa mercantil denominada Impulsora de la Construcción Avante, S.A. de C.V., por conducto de su Administrador Único el C. Oscar Fernando Camino Decores, solicitó se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del Lote 07, Manzana 01 de la Supermanzana 13 en esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo con una superficie de diez mil doscientos sesenta y dos punto noventa metros cuadrados (10,262.90 m²); -----

Que el inmueble en cuestión fue adquirido por la empresa solicitante Impulsora de la Construcción Avante, S.A. de C.V. del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) el 27 de Enero del 2007 y el cual se encuentra al corriente

en el pago del impuesto predial; -----

Que la solicitud de cambio de uso de suelo, obedece a la necesidad de que la empresa denominada Impulsora de la Construcción Avante, S.A. de C.V., señala que de acuerdo al análisis de mercado del área donde se encuentra ubicado el terreno se encuentra rodeado de predios con uso de suelo habitacional, ya que pretende desarrollar un conjunto habitacional de 100 departamentos de tipo medio que consta de cinco edificios de cinco niveles, cada uno de ellos está conformado de 20 departamentos de 125 metros cuadrados; cada uno, contará con tres habitaciones, sala, comedor, cocina, área de servicio y tres baños; -----

Que el proyecto está diseñado para alojar en la planta baja el estacionamiento con capacidad de 225 autos de los cuales 163 espacios cubiertos ubicados debajo de 4 de los edificios y, 66 lugares al descubierto; 25 espacios de estacionamiento para visitas; cuenta con área común para eventos, área de alberca, palapa, área de juegos, terrazas exteriores así como una gran área jardinada; -----

Que la solicitud cambio de uso de suelo importa una superficie que al amparo del Reglamento de Construcción para el Municipio de Benito Juárez requiere de Estudio de Impacto Urbano, mismo que fue emitido mediante oficio 0106/2008 de fecha 15 de febrero del 2008, por el Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipio de Benito Juárez, (IMPLAN); -----

Que a efecto de contar con mayores elementos que permitieran a este Órgano Colegiado emitir una resolución a la solicitud planteada, mediante oficio SG/0483/2008 de fecha 20 de Febrero del 2008, el Secretario General del Honorable Ayuntamiento, solicitó de la Dirección General de Desarrollo Urbano un dictamen técnico a efecto de determinar la viabilidad para la modificación del Uso de Suelo del inmueble referido; -----

Que mediante oficio DGDU/159/08 de fecha 26 de Febrero del año en curso, la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, emitió el dictamen correspondiente, señalando que después de haber realizado una revisión de los documentos que integran la solicitud descrita, determina como viable el cambio de uso de suelo a Habitacional Multifamiliar de Densidad Alta con Clave (H3M3) de acuerdo al Estudio de Impacto Urbano emitido por el IMPLAN, en su calidad de órgano consultivo mediante el cual determina las medidas de mitigación a realizar por los desarrolladores del proyecto en diferentes ejes temáticos como son: Medio Ambiente, Ordenamiento Urbano Territorial, Movilidad Urbana, Turismo y Desarrollo Económico, Desarrollo e Inclusión Social, Cultural e Identidad, Gestión y Fortalecimiento Institucional, en los términos señalados que se tienen como referencia máxima para el proyecto a desarrollar; --

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano determinó como parámetros y restricciones para el lote mencionado, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005, los

siguientes: -----

- a) Un porcentaje de ocupación (COS) del 50%
- b) Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 2.00
- c) Una densidad de 120 viv/ha
- d) Una altura máxima de 6 pisos
- e) Una altura máxima en metros 21

Que mediante oficio SG/0565/2008 de fecha 26 de febrero del 2008, se remitió al Tercer Regidor Mario Machuca Sánchez, la solicitud referida, así como la ficha técnica emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en su calidad de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, emitiera las observaciones a que hubiese lugar, sin que hasta la fecha haya manifestado objeción alguna, para que dicha solicitud sea discutida y resuelta por el Pleno de este Honorable Ayuntamiento; -----

En razón de lo anterior, se tiene a bien someter a la consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, los siguientes: -----

----- **PUNTOS DE ACUERDO** -----

PRIMERO.- Se autoriza el cambio de uso de suelo a Habitacional Multifamiliar de Densidad Alta Clave (H3M3) al Lote 07, Manzana 01, Supermanzana 13 de esta Ciudad de Cancún, con los siguientes parámetros de construcción de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005:

- a) Un porcentaje de ocupación (COS) del 50%
- b) Un coeficiente del Uso de Suelo (CUS) de 2.00
- c) Una densidad de 120 viv/ha
- d) Una altura máxima de 6 pisos
- e) Una altura máxima en metros 21

SEGUNDO.- Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Urbano para que en coordinación con las dependencias municipales que correspondan y a fin de determinar los permisos que otorgue con motivo del presente acuerdo se considere que los proyectos que se presenten sean funcionales y acordes con los criterios técnicos conducentes para conceder permisos y licencias a que halla lugar. -----

TERCERO.- En su oportunidad, procédase a la adecuación de las disposiciones contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Actualización 2005 y publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado a costa del solicitante a efecto de que estas adecuaciones surtan los efectos legales conducentes.-----

Concluida la lectura de los puntos de acuerdo, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones con relación al acuerdo anterior. En uso de la voz el **Décimo Regidor Ciudadano Rogelio Márquez Valdivia**, manifestó querer hacer uso de la voz en ese último punto ya que coincidía con los anteriores y su voto ha sido a favor ya que estaba totalmente de acuerdo y coincidía con lo que el Ciudadano Presidente Municipal ya había manifestado desde un principio, lo mismo con su compañero Roberto Hernández y Agustín Osorio en relación al orden. En su opinión, esa reunión en Sesión Pública, representaba precisamente esa parte del orden y de la responsabilidad que asumieron como Cabildo en las aprobaciones. Precisamente y dándole el seguimiento de lo que es y representa el proceso jurídico del Cabildo, respetando el estado de derecho. En ese punto, y observando el punto de acuerdo, basado en la propia Ley de los Municipios y en que todos esos informes fueron entregados a la Comisión correspondiente, la que es responsable y en la cual recae la Presidencia de Desarrollo Urbano y que preside el compañero Regidor Mario Machuca, y ante los cuales él no hace ninguna manifestación en contra tal como lo establece la ley, entonces se actualizan los supuestos normativos al no haber ninguna observación ni objeción a estas aprobaciones, por lo tanto, la propia Comisión cuando emite su dictamen que está avalado jurídicamente y mientras que en lo personal no tengan algún elemento en contra entonces no podrían votar en contra, aunque no quisiera o aunque no le gustara. En su opinión, los cambios de uso de suelo representan una petición legítima, es un derecho que tiene también el inversionista y a quien también se le tiene que dar certeza. Si no se quiere una ciudad que tenga un cambio de uso de suelo, bueno, pues habrá que decirle al Congreso que suprima la ley y que ya se prohíban los cambios de uso de suelo y no debe ser así, ya que hay un porqué de los cambios de uso de suelo y es precisamente por el crecimiento de las ciudades. Eso está contemplado en cualquier parte del mundo. Ahora en el caso del IMPLAN ellos hacen su trabajo y representa una base muy importante el hecho de contar ya con un estudio de impacto urbano con eso podrán sentirse satisfechos de que han dado cumplimiento a un orden que no existía desde el inicio de Cancún, por ello al IMPLAN habrá que fortalecerlo, pero eso ya le tocará la responsabilidad a otras Administraciones que a final de cuentas como ciudadanos y a partir del 10 de abril tendrán también que gozar o padecer los problemas del crecimiento de una ciudad. Entonces, la responsabilidad del voto va acorde a lo que establece el estado de derecho, al crecimiento de la ciudad y al orden con el que deben crecer. No habiendo ninguna otra intervención el **Ciudadano Presidente Municipal Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración del Pleno la aprobación del acuerdo anterior, el cual fue aprobado por **mayoría** de votos **con 8 a favor y 7 abstenciones**. -----

Terminado el punto anterior, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el orden del día. -

Décimo.- En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado**

Rodolfo García Pliego, indicó que a este punto del orden del día correspondían los Asuntos Generales. Para lo cual, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado, Francisco Antonio Alor Quezada**, ofreció la Tribuna al Pleno a fin de trataran algún asunto que por su importancia o urgencia requerían ser tratado y que no se habían incluido en el Orden del Día. En uso de la voz el **Décimo Regidor Ciudadano Rogelio Márquez Valdivia**, informó que el día viernes 22 se llevó a cabo la reunión Sur-Sureste de réplica del estudio del Doing Business en México 2008, la cual el señor Presidente estuvo presidiendo en coordinación con el Secretario de Desarrollo Económico y para el efecto de dar conocimiento al Cabildo, en dicho estudio y los acuerdos es que el Banco Mundial y el Instituto Mexicano de Competitividad, ya presentaron los resultados preliminares de este estudio y de manera particular en mesas de trabajo con cada uno de los Estados evaluados. En ella se acordó que la Comisión Estatal de Mejora Regulatoria se reuniría con las de mesas de trabajo del Estado para el análisis y recopilación de la documentación que será enviada a las instancias correspondientes. Esto se hará para aproximadamente el mes de marzo. Al día siguiente se reunirían con las diferentes Dependencias que están integrando esas mesas de trabajo y en las que resalta la propia Dirección de Mejora Regulatoria del Municipio, la Dirección General de Desarrollo Urbano que es una de las mediciones en materia de competitividad. Ahora se está tomando como un punto muy importante las licencias de construcción y eso le corresponde al Municipio y van en muy buen lugar. También estará reconsiderado la mesa de trabajo la parte del Registro Público de la Propiedad, el Tribunal Superior de Justicia de Quintana Roo y la Secretaría de Desarrollo Económico y la Dirección General de la Comisión Estatal de Mejora Regulatoria. Con esto recordarían que en el Doing Business los colocaron en un lugar muy complicado, o sea, estaban en el último lugar dentro de los Municipios del país. En representatividad el Estado de Quintana Roo estaba en el último lugar, ahora con la nueva modificación lo más importante es que va haber un notorio levantamiento. El Estado de Quintana Roo en representación del Municipio de Benito Juárez va a ocupar un muy buen lugar y esto va a mostrar que se ha ido avanzando en materia de Mejora Regulatoria y en la eficiencia y en el manejo de la tramitología en las diferentes áreas y dependencias que miden la competitividad de nuestro país y de nuestro Estado ante el mundo. Terminadas las intervenciones por parte de los integrantes del Ayuntamiento de Benito Juárez, se procedió al siguiente punto del Orden del Día. -----

Para lo cual el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, continuara con el siguiente punto del orden del día, y al efecto se informó que con el anterior punto se había agotado el orden del día de la Sexagésima Novena Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, Quintana Roo, 2005-2008.-----

Décimo Primero.- Clausura de la sesión.- El **Ciudadano Presidente, Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, siendo las veinte horas con cincuenta minutos del día veintiocho de febrero del dos mil ocho, y a fin de dar cabal cumplimiento a la orden del día, dio por clausurados los trabajos de la

Sexagésima Novena Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2005-2008, levantándose la presente conforme lo establece el artículo 42 del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo y firmando para constancia los que en ella intervinieron. -----
