

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

Siendo las diecinueve horas con veinticinco minutos del día veintiocho de junio del año dos mil seis 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 integrantes del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 34-1, manzana 53, Sección A, Segunda Etapa de Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún de TH1-A a TH12. -----

Sexto.- Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, los parámetros de construcción del uso de suelo denominado Turístico Hotelero Especial y su inclusión en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancún, Actualización 2005. -----

Séptimo.- Asuntos Generales. -----

Octavo.- 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 **totalidad** de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, 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 la aprobación del 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 siguiente punto del 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 que para tal efecto y dado el tiempo que había mediado entre la Sesión actual y la anterior, se proponía a los integrantes del Honorable Ayuntamiento que la lectura, las observaciones y la aprobación de la Vigésima Octava Sesión Ordinaria se realizará en la Trigésima Sesión Ordinaria a celebrarse. En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración la propuesta anterior, la cual fue aprobada **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 siguiente punto del 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 somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, el cambio de uso de suelo del lote 34-1, manzana 53, Sección A, Segunda Etapa de Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún de TH1-A a TH12. En uso de la voz el **Síndico Municipal, Licenciado José Luís Pineda Díaz**, manifestó que toda vez que este documento había sido analizado en el precabildeo solicitó se procediera exclusivamente a la lectura de los puntos de acuerdo. En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración del Pleno la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos por lo que el de la voz instruyó al Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego, para que diera lectura a los Puntos de Acuerdo del documento, 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, 33, fracción I 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, retificaciones 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 10 de mayo del 2006, en la Secretaría General de este Honorable Ayuntamiento fue recibido el escrito mediante el cual, la C. María Dolores Carreño Moyano, solicitó la modificación del uso de suelo del predio ubicado en el Lote 34-1, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún; -----

Que la C. María Dolores Carreño Moyano acreditó ser la propietaria del Lote 34-1, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, tal y como se desprende de la escritura pública número 2,808 de fecha 16 de junio del 2005, pasada ante la fe del Licenciado Nahum Ojeda Hernández, Notario Público número 36 del Estado de Quintana Roo y se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, tal como se acredita con el recibo oficial de pago folio 688894. -----

Que tal y como se desprende de la escritura pública antes descrita, el inmueble fue adquirido por C. María Dolores Carreño Moyano, mediante la transmisión de la propiedad en compraventa, respecto del inmueble ubicado con el Lote 34-1, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún, predio con una superficie de 7,844.93 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:-----

AL NORTE, en ciento treinta y uno punto noventa y tres metros con el Lote 34;
AL SUR, en ciento treinta y cinco punto doscientos cuarenta y ocho metros con el lote 34-2;
AL ESTE, en cincuenta y ocho punto diecisiete metros con calle sin número, y
AL OESTE, en cincuenta y ocho punto doscientos veinte ocho metros con el Boulevard Kukulcan.

Que a efecto de contar con mayores elementos que permitieran a este Órgano Colegiado emitir una resolución a la solicitud planteada, mediante oficio SG/1537/2006 de fecha 12 de mayo del año en curso, 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/423/06 de fecha 18 de marzo del año en curso, el Director General de Desarrollo Urbano emitió el dictamen respecto a la viabilidad técnica del cambio de uso de suelo del Lote 34-1, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún, toda vez que tanto por su ubicación como por el uso de suelo Turístico Hotelero(Th1-A) actual, no contraviene lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Cancún, Actualización 2005, por lo que se propone la clave Th12, la cual permitirá un total de 90 viviendas y una altura de 20 niveles, con lo que también se obligará al desarrollador a dejar un área libre mayor, así como disminuir el coeficiente de ocupación del suelo; -----

Que mediante oficio SG/1849/2006 de fecha 6 de junio del año en curso, 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 34-1, Manzana 53, Sección A, Segunda Etapa del Boulevard Kukulcan de la Zona Turística de esta Ciudad de Cancún de Th1-A a Th12. -----

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 Plan Director de Desarrollo Urbano de esta Ciudad y publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado a efecto de que estas adecuaciones surtan los efectos legales conducentes. -----

Concluida la lectura, 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**, señaló que revisando el Programa del 2005 que está vigente actualmente, se observa que con esta autorización de 3 pisos que se tienen actualmente autorizados se pasaría a 20 y en cuartos pasaría de 75 a 170, lo que en su opinión causaría desequilibrios en el desarrollo de la Zona Hotelera, y en ocasiones anteriores siempre habían plateado que en la Ciudad de Cancún, especialmente en la Zona Hotelera tiende o empieza a tener problemas sobre la base de que no se respeta el Plan original de Desarrollo. Tiene un crecimiento muy anárquico por así decir, en el sentido de que según los intereses del momento es lo que se va haciendo. Recordó que se criticó mucho en la pasada Administración el asunto del Riu, y por lo que sabía ese tiene 15 pisos hasta ahora y mediante este acuerdo se estarían autorizando hasta 20 pisos, y también recordó que esta Administración hizo un compromiso precisamente de no sobredensificar la Zona Hotelera. Terminada la intervención, el **Octavo Regidor, Ciudadano Javier Geovani Gamboa Vela**, consideró que en atención a lo manifestado por el Décimo Quinto Regidor Agustín del Carmen Osorio Basto, habría que aclarar qué se entiende por el sobredensificar, ya que en particular sobre este cambio de uso de suelo que se está planteado, no se está ampliando el número de habitaciones, no se está ampliando la densidad de construcción, simplemente se estaría autorizando que se construya verticalmente, es decir, si se tiene un terreno de determinada dimensión, sólo un porcentaje podrá ser usado como área de construcción sin ocupar todo el terreno, lo que se favorece con la posibilidad de que se construya de manera vertical, lo que es positivo porque permite que los aires que cruzan de la Zona Hotelera dé más vista hacia el mar y que haya más acceso de la zona de la carretera a la zona de playa, cuestiones que se discutieron ampliamente en la reunión de trabajo previa a la Sesión e insistió en que no se estaban ampliando los metros de construcción, simplemente el desarrollo vertical, incluso, se fue propuesta del Décimo Quinto Regidor o del Décimo Primer Regidor, si no mal recordaba, que el desarrollo vertical sería

posible si se verificaban las condiciones de protección antihuracán al expedirse los permisos de construcción a fin de que no se fuera a generar algo peor, una contingencia o riesgo, por lo que este acuerdo solo tiene por objeto autorizar el cambio en la forma de construcción. Por otro lado, aclaró que es una zona donde también ya están permitidos los 20 pisos, por lo que desde su punto de vista de Regidor que vela por el equilibrio ecológico creía en el desarrollo vertical ya que permite áreas de absorción para enriquecer todo lo que son los mantos freáticos y generar, en lugar de concreto, áreas verdes que incluso embellezcan la imagen de la Zona Hotelera. Terminada su intervención, el **Décimo Quinto Regidor, Ciudadano Agustín del Carmen Osorio Basto**, manifestó que respetaba la apreciación del Octavo Regidor Javier Geovani Gamboa Vela, sin embargo, los indicadores realizados por los técnicos de la materia así como el sentido común señalan otra cosa ya que se autorizan 20 pisos lo que coincide con la verticalidad que menciona el Regidor, pero por otro lado, se pasa de 75 a 170 cuartos por hectárea, entonces sí se aumenta aunque en los considerandos señala que quedan en 90 cuartos por hectárea. Entonces, el indicador es claro o sea, al pasar este acuerdo por el Pleno adquirirá el mismo carácter de ley o reglamento que ya que el es Órgano facultado para cambiar este reglamento, entonces sí se estaría cambiando de 75 a 170 cuartos, que sería lo que estuviera haciendo si se aprobara o sea, no se estaría manteniendo el número de cuartos. También cambia la altura, cambia de 3 a 20 niveles por el cambio de forma de construcción lo cual sería correcto si al mismo tiempo no se aumentara la densidad neta de construcción. Y en uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, señaló que efectivamente y tal como lo dijo el Décimo Quinto Regidor Agustín del Carmen Osorio Basto, se aumenta la altura en el caso particular de este lote a una altura de 20 pisos que no viola el aumento de densidad ya que como se propone se encuentra dentro de los parámetros permitidos ya que lo que se le estaría autorizando son 90 cuartos por hectárea cuando el uso de suelo al que obedece el cambio admite hasta 120 cuartos en una altura mayor. Al respecto, el de la voz, se sumó a lo que expresaron ambos Regidores porque la construcción vertical se tendrán ventanas al mar, actualmente se observa un muro de contención de ventanas y ojala que cambie el concepto a la verticalidad y en vez de 3 pisos construyan 20 dejando más porcentaje de suelo libre ya que los coeficientes de uso de suelo se disminuyen porque nadie está peleado con la altura, incluso a cualquier lugar moderno al que se vaya toca el piso 27 para dormir, lo que confirma que la construcción vertical ofrece mayores espacios para entrar al mar, se dejan áreas libres, verdes, ecológicas, de mayor espacio e incluso sufrirán menos deterioro en caso de huracán, ya que tal como está la actual infraestructura hotelera, tapan y son resistentes al evento. Terminadas las intervenciones, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la aprobación del acuerdo anterior, el cual fue aprobado con **14 votos a favor y 3 votos en contra**.

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 siguiente punto

del 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 integrantes del Honorable Ayuntamiento, los parámetros de construcción del uso de suelo denominado Turístico Hotelero Especial y su inclusión en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancún, Actualización 2005. En uso de la voz el **Síndico Municipal, Licenciado José Luís Pineda Díaz**, solicitó la dispensa de la lectura del documento íntegro a fin de que diera lectura únicamente a los Puntos de Acuerdo. En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó la aprobación a la propuesta del Síndico Municipal, Licenciado José Luís Pineda Díaz, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos, y el de la voz instruyó al **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, para que diera lectura a los Puntos de Acuerdo del documento, 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, 33, fracción I 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, 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 durante la Administración 2002-2005 fueron aprobados sendos cambios de uso de suelo de diversos lotes, particularmente de la Zona Hotelera asignándoles un uso de suelo Turístico Hotelero Especial (THE), ya que en ninguno de los casos se señalan los parámetros de construcción y en otros se rebasan los límites permitidos en la densidad de construcción y ocupación del suelo previstos en el entonces Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cancún publicado el 12 de Enero de 1993, lo que implica un desequilibrio en la imagen urbana y abastecimiento de servicios básicos en la zona así como una sobredensificación que traería como consecuencia un grave e irremediable impacto ambiental; -----

Que el desarrollo urbano del Municipio constituye una función pública que debe prevalecer sobre los intereses particulares máxime cuando están de por medio bienes públicos que garantizar como son el medio ambiente, la infraestructura urbana, la imagen urbana y la prestación de los servicios públicos por lo que no puede permitirse el crecimiento descontrolado y basado en la violación reiterada a las normas federales, estatales y municipales que rigen actualmente el desarrollo urbano, particularmente tratándose de la Zona Hotelera; -----

Que en atención a las consideraciones antes señaladas y en virtud de lo dispuesto por las normas federales, estatales y municipales que rigen el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el equilibrio ecológico en el Municipio, y en ejercicio pleno de las atribuciones que en materia de desarrollo urbano corresponden exclusivamente al Honorable Ayuntamiento, se considera de orden público y de urgente resolución la determinación de los parámetros de construcción de los cambios de uso de suelo denominados Turístico Hotelero Especial (THE) otorgados por la Administración 2002-2005, a efecto de establecer los límites de superficie; restricciones de frente, fondo y lateral; coeficiente de ocupación de suelo; coeficiente uso de suelo; densidad de construcción; altura máxima; estacionamiento y las que resulten necesarias para el adecuado control y equilibrio en el desarrollo urbano, imagen urbana, equilibrio ecológico y dotación de servicios públicos en la Zona Hotelera, y toda vez que fueron omitidos los parámetros de construcción en el otorgamiento de dichos cambios de uso de suelo o bien, tales parámetros fueron rebasados, los proyectos que se encuentren desarrollándose a su amparo, se constriñan a los límites que al efecto se establecen en el presente acuerdo; -----

Que de conformidad al dictamen emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante oficio DGDU/541/2006 se determinan los parámetros propuestos

para el uso de suelo Turístico Hotelero Especial. -----

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

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

PRIMERO.- Que en atención a las consideraciones antes señaladas y en virtud de lo dispuesto por las normas federales, estatales y municipales que rigen el desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el equilibrio ecológico en el Municipio, y en ejercicio pleno de las atribuciones que en materia de desarrollo urbano corresponden exclusivamente al Honorable Ayuntamiento, se considera de orden público y de urgente resolución la determinación de los parámetros de construcción de los cambios de uso de suelo a Turístico Hotelero Especial otorgados por la Administración 2002-2005. -----

SEGUNDO.- Se aprueba el uso de suelo Turístico Hotelero Especial (THE) con los siguientes parámetros de construcción:

ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	2,000 Metros cuadrados
FRENTE DEL LOTE	40 metros mínimo
RESTRICCIONES: FRENTE FONDO LATERAL	10 Metros 10 Metros 5 Metros
ALTURA MÁXIMA: NIVELES METROS	20 70
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.)	30%
COEFICIENTE DE USO DE SUELO	2.5
DENSIDAD BRUTA	200 CTOS/HA
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	2 Cajones por cada cuarto
ACCESO PEATONAL A LA PLAYA	
ACCESO A VEHÍCULOS DE EMERGENCIA	

TERCERO.- Que a efecto de establecer los límites de superficie; restricciones de frente, fondo y lateral; coeficiente de ocupación de suelo; coeficiente uso de suelo; densidad de construcción; altura máxima; estacionamiento y las que resulten necesarias para el adecuado control y equilibrio en el desarrollo urbano, imagen urbana, equilibrio ecológico y dotación de servicios públicos en la Zona Hotelera, a efecto de que los proyectos que se encuentren desarrollándose al amparo de los cambios de uso de suelo otorgados durante el periodo 2002-2005 se constriñan a los parámetros señalados en el punto de acuerdo anterior. -----

CUARTO.- 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 haya lugar. -----

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

Concluida la lectura, 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**, preguntó que si se estaba hablando del TH Especial del reglamento anterior, antes del 2005, ¿Eso qué significa? ¿Qué contraviene? Cuando dice que se contravienen los Artículos 48 a 52 del Capítulo, eso en el precabildeo no se explicó, por lo que insistió en saber ¿Qué significa la contravención de los Artículos 48 a 52 del Capítulo VII del Reglamento anterior? O sea, haberle otorgado TH Especial. En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, solicitó que fuera el señor Secretario General del Ayuntamiento quien diera una explicación. En uso de la voz, el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, explicó que como ya se había comentado a los señores Regidores en el Plan de Desarrollo Urbano de 1993 se contemplaba el uso de suelo Turístico Hotelero Especial (THE), y ese es el contenido de estos artículos que se mencionan en los Considerandos. Si bien es cierto que lo contemplaba, también era cierto que a finales del 2004 se llevó a cabo la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de 1993 el que hoy llamamos Actualización 2005 porque se publicó hasta este año, en este último desapareció ese uso de suelo, se ignora el motivo, pero el Cabildo de ese entonces desapareció el uso de suelo THE, y se publicó en julio del 2005. Uno de los errores o falta de observación cometida en la Administración anterior es que a pesar de eso dieron usos de suelo THE cuando ya lo había modificado el Cabildo, y por tanto no se pueden publicar los cambios de uso de suelo autorizados por la Administración anterior ya que incluso en Chetumal los han rechazado ya que no se consideraron en el Programa de Desarrollo Urbano actual. Pero volviendo a la pregunta, en particular esos artículos hacen referencia al coeficiente de ocupación y al coeficiente de construcción. Es el caso que en el del 93 el coeficiente, los niveles, el número de cuartos aparecen sólo con asteriscos en esa publicación del 93, lo que daba la oportunidad tanto a las Administraciones Municipales como a los inversionistas de que trazaran sus propios criterios respecto a la construcción, generando con esto incertidumbre que no debe de haberla en los marcos jurídicos que regulan las construcciones. Hoy el Cabildo preocupado por este motivo, por estas situaciones para que no quedara al libre albedrío tanto de las Administraciones Municipales

como de los señores inversionistas el fijar cuáles son los parámetros que deben de entenderse en el tipo de uso de suelo Turístico Hotelero Especial para que no sea a criterio del proyecto en particular, sino se dé a todos los inversionistas la certidumbre de cuales son los máximos niveles del coeficiente de ocupación de suelo (COS), del coeficiente de uso de suelo (CUS), niveles de altura y número de cuartos construidos sobre hoteles, es por lo que se somete a consideración el acuerdo que se analiza. Eso es lo que hacía referencia en esos Artículos, se supone que en términos del Reglamento de Construcción siempre se debe de dar la certeza en la construcción, pero es cierto que desde el 93 venía la deficiencia, pero la realidad es que señalaba un asterisco nada más para que quedara un criterio interpretativo. Como se había comentado y que también ilustraron en Desarrollo Urbano, la cantidad de terrenos que quedan en Zona Hotelera susceptibles de ser construidos ya tiene las densificaciones y si llegaran a solicitar un THE sería el número tal que no rebasaría el Plan Maestro de FONATUR en el sentido de tener construido después de que se concluya la Tercera Etapa, no tener construidos más de 31 mil cuartos, estableciendo los parámetros de construcción de este tipo de uso de suelo dándole una calidad al Turístico Hotelero Especial no se rebasaría de ninguna manera esa capacidad máxima para la que fue proyectada la Zona Hotelera. Terminada su intervención, el **Décimo Quinto Regidor, Ciudadano Agustín del Carmen Osorio Basto**, manifestó haber comprendido esa situación legal del limbo que siempre se aprovechaba para mal no para bien, sin embargo externó su preocupación de que ese acuerdo estuviera creando una nueva categoría especial sin que se tuviera un estudio del Comité Municipal de Desarrollo y Vivienda, que no estuviera sustentado y se estuviera sobredensificando ya que si el TH12, que era el máximo, que tiene 170 cuartos por hectárea, ahora se eleve en una categoría diferente con un THE a tener 200 cuartos por hectárea, o sea, hoy se replantearía dando no sólo lo que ya está previsto sino inventando una categoría más sin que le vea ningún sustento técnico realmente de peso y dándoles 200 cuartos por hectárea, ya no 170 que es el máximo permitido actualmente, por lo que no veía la congruencia. Insistió en su preocupación de que ese Cuerpo Colegiado estuviera legislando nada más así, a petición de parte, y eso no debe de hacerlo la autoridad. Señaló que si bien existían intereses muy poderosos, que son grandes capitales los que están haya girando, también como administradores del poder político, el deber es mediar entre esos grandes intereses particulares y los intereses de la comunidad. Finalmente reiteró su preocupación de esa tendencia que los lleve a lo que anteriormente fue altamente criticado y que ahora esta Administración esté avalándole incluso hasta empeorándolo e incluso quien quisiera ampararse en contra de esto también sería válido porque bueno, ningún reglamento es retroactivo también eso es cierto, considerando que no debería aprobarse. Terminada su intervención, el **Décimo Regidor, Ciudadano Rogelio Márquez Valdivia**, manifestó que al contrario, ahora se estaría planteando una regulación porque el TH es muy amplio y al hablar de un Th Especial se está determinando un límite, ya no va a haber TH15, TH16 ni nada por el estilo sino ya se está regulando precisamente una categoría que era muy ambigua, muy abierta y que efectivamente se podrán amparar pero ya se contará con una limitación que al final de cuentas va ir creando un orden, un límite, un tope. En uso de la voz, el

Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada, señaló como dato referencial que ya se tuvo un problema derivado de los usos de suelo otorgados y que sin querer hacer mención de la Administración anterior, es preciso hacerlo ya que fue la que canceló el THE, pero luego surgen actas de Cabildo donde se hacen constar cambios de uso de suelo al que se les atribuye el THE. De conformidad a la densidad planeada se tiene una última de 31 mil cuartos, ya no se van a poder construir más, si los proyectos autorizados se dejan como fueron autorizados se rebasaría ese techo, al efecto recordó que se acaba de limitar un proyecto de más de 500 millones de dólares precisamente porque querían construir 3 mil habitaciones en un solo proyecto de los cuales ya había 27 mil cuartos y esos 3 mil serían 30 mil y todavía faltan 10 proyectos más. Precisamente para evitar ese limbo legal es importante determinar esos parámetros. Por último preguntó si el nombre del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cancún era correcto o era del Municipio de Benito Juárez. Y en uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Rodolfo García Pliego**, aclaró que se aprobó como Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún. Actualización 2005. Terminadas las intervenciones, el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, sometió a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la aprobación del acuerdo anterior, el cual fue aprobado con **14 votos a favor y 3 en contra**. -----

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 siguiente punto del orden del día. -----

Séptimo.- En uso de la voz, el **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano 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 requiriera ser tratado y que no se hubiera incluido en Orden del Día. En uso de la voz, el **Segundo Regidor, Ciudadano Alain Ferrat Mancera**, solicitó hacer una aclaración al señor Tesorero Municipal, Juan José Asencio Reynoso respecto a unos pagos que se tienen que hacer al Centro de Atención Canina, toda vez que los crematorios no tienen gas para cremar a los perritos o gatitos, cada día se aumentan 2 o 3 perritos muertos en la Ciudad y si no se creman se tienen que ir al relleno sanitario y esto crea problemas de salud e higiene, por lo que solicita la intervención del Ciudadano Presidente Municipal a fin de que se instruya al Tesorero Municipal para el pago correspondiente ya que son como 3 mil 500 pesos. Terminada su intervención, el **Décimo Regidor, Ciudadano Rogelio Márquez Valdivia**, cuestionó que en atención a que el día de anterior estuvo en la Ciudad de Chetumal donde todos los Ayuntamientos firmaron un convenio con la Comisión Estatal de Derechos Humanos, en dicho evento el señor Soberanis y diferentes autoridades, por lo que se preguntaba si para que tuviera validez dicho convenio, tendría que ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. En uso de la

voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, manifestó que era facultad del Presidente Municipal firmarlo y está dentro de los convenios y acuerdos entre la Comisión Estatal de Derechos Humanos y la Comisión Nacional de Derechos Humanos, de hecho el que promueve esa firma es la autoridad nacional en Derechos Humanos y se está firmando en todos los Estados del país y concurren los Presidentes Municipales. En el caso de Benito Juárez será la Unidad de Transparencia será el enlace correspondiente. Terminada su intervención la **Décimo Tercer Regidora, Ciudadana Blanca Esther Pech y Fernández**, manifestó se pronunciara un punto de acuerdo dado a que el próximo domingo se celebrarán las elecciones constitucionales, por lo que pidió a los miembros del Honorable Ayuntamiento se mantuvieran vigilantes de que todos los comicios sean lo más tranquilos y que en lo particular la policía municipal sea la que garantice la tranquilidad y la certidumbre a las gente que va a participar en las elecciones, dado a que ha pasado de que en lugar de crearle certidumbre a la gente tal pareciera que se le atemoriza, principalmente en la Sección XI donde es del conocimiento de todos los aquí presentes que en ella se ubican 44 casillas y donde se tendría que evitar cualquier disturbio. Y en uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, manifestó que la petición de la Décimo Tercera Regidora Blanca Esther Pech y Fernández era muy oportuna y se sumó a ella, ya que refirió que el de la voz también había sufrido la parcialidad de una autoridad en cuestión de seguridad pública y fue desagradable, por lo que aseguró que esta Administración no se conducirá con parcialidad a favor de nadie y favorecerá a que cualquier persona en el libre ejercicio de su voto vaya con la certidumbre de que la policía estará para salvaguardar su derecho y no para inhibir su tendencia ideológica. Terminada su intervención, el **Décimo Primer Regidor, Ciudadano Alejandro Janitzio Ramos Hernández**, manifestó que para que ese llamado tuviera y se garantizara el ejercicio de ese derecho a todos los ciudadanos a participar de manera libre y segura el día de las elecciones, habría que pedirle también la coordinación de las demás instancias legales como es la Policía Judicial para que también asuman ese papel y que los policías municipales actúen de manera correcta y que los judiciales no pongan el desorden, por lo que solicitó pedir la cooperación a través de la parte que corresponda, en este caso a la Dirección General de Seguridad Pública para que los judiciales se comporten también a la altura y decirles que todo aquel que participe en las elecciones procure que sea una jornada tranquila y que sea garantía el respeto al voto de los ciudadanos y que finalmente continuemos todos en armonía en este País. Y en uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, informó que había platicado con el señor Gobernador, quien también padeció la misma experiencia que yo y que está por supuesto en este ámbito señor Regidor, de garantizar que las policías del Estado se coordinen con la Policía Municipal para garantizar la libre participación cívica de todo aquel que desee y por obligación debe participar en el próximo proceso electoral. Terminada su intervención, el **Décimo Quinto Regidor, Ciudadano Agustín del Carmen Osorio Basto**, manifestó que al día siguiente tendrían una reunión con el Tesorero Municipal, que si bien ya había publicado un avance financiero, creía haber sido más oportuno haber pasado dicho informe antes por el Pleno del

Ayuntamiento y después publicarlo, por otro lado la publicación es tan pequeña que se tiene que usar lupa por lo que si se trata de información a la ciudadanía no se debía malgastar el dinero en una publicación que a penas y se lee, por lo que solicitó que si se volvía a publicar se hiciera de manera más legible. En uso de la voz el **Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada**, asintió a la petición y sugirió que a los miembros del Ayuntamiento se les entregara un compendio tamaño original para que no hubiese la necesidad de verlo con una lupa; y en cuestiones de procedimiento y proceso económico implicaría un legajo completo en una plana multiplicado por todos los periódicos que circulan y se publicaría a seis páginas. Por otro lado aclaró que las publicaciones obligadas que le establece el Reglamento al señor Tesorero Municipal, no obligan a que primero pase por Cabildo y luego lo publique, sino que en todo caso si hubiera alguna observación sería la Comisión de Hacienda, a cargo del señor Síndico Municipal la que tendría la facultad para ello y posteriormente el Pleno por cuanto a las observaciones, correcciones o apreciaciones correspondientes. Terminada su intervención, el **Primer Regidor, Ciudadano Armando José López Cáceres**, manifestó que la Comisión le pidió al Tesorero que se les entregara un informe detallado del manejo de las finanzas de lo que va esta Administración, y en la comparecencia que tendrá el Tesorero les va a entregar a cada uno de nosotros un expediente para que lo analizaran. Terminada su intervención, el **Síndico Municipal, Licenciado José Luís Pineda Díaz**, reiteró la invitación por parte de la Comisión que presido y recordarles que por una comparecencia que tengo en el Juzgado a las 10 de la mañana se pasó a las 12 horas la comparecencia del Tesorero Municipal. No habiendo ninguna otra intervención, 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. -----

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

Octavo.- Clausura de la sesión.- El Ciudadano Presidente, Municipal, Licenciado Francisco Antonio Alor Quezada, siendo las veinte horas minutos del día veintiocho de junio del dos mil seis, y a fin de dar cabal cumplimiento a la orden del día, dio por clausurados los trabajos de la Vigésima 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. -----