

# GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, OUINTANA ROO.



Órgano de Difusión del Gobierno del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

LOS REGLAMENTOS Y DEMÁS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL OBLIGAN POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTA GACETA

Cancún, Quintana Roo, 11 de Junio de 2024.

Tomo I Número: 206 Extraordinario Séptima Época

## Índice de Contenido



## CONTENIDO

## PARTE CONDUCENTE

DÉCIMO PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA SEXAGÉSIMA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, 2021-2024.

FECHA: 23-MAYO-2024.

#### Acuerdo 21-24/421

DÉCIMO PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA SEXAGÉSIMA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 23 DE MAYO DEL 2024, EN EL QUE SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, 2021-2024, LA ÁCEPTACIÓN DE LA DONACIÓN DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA SUPERMANZANA 203, MANZANA 01, LOTE 190; SUPERMANZANA 205, MANZANA 01, LOTE 221-02; Y, SUPERMANZANA 313, MANZANA 01, LOTE 19-03, DE ESTA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, DE LA EMPRESA CODEVI, S.A. DE C.V. Y DE LA PERSONA FÍSICA ARMANDO DE JESÚS PALMA PENICHE, RESPECTO DEL DESARROLLO DENOMINADO RESIDENCIAL LA CIUDADELA, EN LOS TÉRMINOS DEL PROPIO ACUERDO.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2021-2024, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126, 133, 145, 154 y demás relativos y aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1°, 2°, 3°, 65, 66 fracción I, inciso o), 230 fracción IV inciso d) y demás relativos y aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1°, 2°, 3°, 60°, fracción I y demás aplicables de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo; 1°, 2°, 5°, 6° fracción I, 73, 74, 101, 201, 202, y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1°, 7° fracción II, y demás aplicables del Reglamento para el Registro y Control del Patrimonio del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y 1°, 2°, 5°, 6°, 26, 33, 45, 46, 49, 78, 139 y demás relativos y aplicables del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y,

#### CONSIDERANDO

Que la autonomía del Municipio libre se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que conforme a ella se expidan;

Que de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, el Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; asimismo es una institución de carácter público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su Hacienda Pública;

Que la competencia que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo otorga al Gobierno Municipal, se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el Gobierno del Estado:

Que de conformidad con la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, corresponde al Ayuntamiento adquirir bienes en las formas previstas por la ley, dentro de lo que se incluye aceptar donaciones, herencias y legados. En el mismo tenor, el Ayuntamiento debe administrar responsablemente el patrimonio municipal conforme a la ley;

Que, por su parte, la Ley de Acciones Urbanísticas Estado de Quintana Roo, establece que todo nuevo desarrollo deberá transmitir las áreas de cesión para destinos que permitan generar o alojar las áreas verdes, equipamiento, infraestructuras y oficinas públicas, necesarios para la adecuada y sana convivencia en los mismos, y que el porcentaje mínimo de la superficie cedida para destinos, en todos los fraccionamientos y conjuntos habitacionales, será el equivalente al 15% de la superficie neta que integren el proyecto a desarrollar.

Considerando que la presente administración tiene como uno de sus propósitos, abatir el retraso que existe en la donación de las áreas de equipamiento de un número importante de fraccionamientos en la ciudad, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, se ha enfocado en dar seguimiento a los casos en que las correspondientes donaciones no han sido debidamente cumplimentadas aún.

Que mediante oficio número SMEYDU/DPYNU/LF/03/2022, de fecha 02 de septiembre de 2022, el entonces Secretario Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano, notificó la aprobación definitiva bajo la Licencia de Fraccionamiento número 05/2022, así como, el proyecto de lotificación autorizada mediante oficio número SMEYDU/DGDU/DPYNU/LOT02/2022,

a la persona moral CASAS, DESARROLLO Y PROMOCIÓN EN CANCÚN, S.A. DE C.V., para el fraccionamiento denominado "RESIDENCIAL LA CIUDADELA", ubicado en la Supermanzana 334, manzana 01, lote 02, de Cancún, Quintana Roo, de esta ciudad.

Que, con base en la LEY DE ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO publicada en el POE 16-08-2018 Decreto 194, señala en su Capítulo VII, específicamente en su Art. 46, párrafo segundo:

"... El porcentaje mínimo de la superficie cedida para destinos, en todos los fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales, será equivalente al 15% de la superficie neta. Para todos los demás tipos de nuevos desarrollos, será del 10% de la superficie neta".

Que con lo antes señalado y después de la revisión del expediente y verificación física, así como integración de los antecedentes, esta Secretaría determinó en base a la Lotificación y Zonificación correspondiente, que el desarrollador deberá entregar en donación a favor de este H. Ayuntamiento de Benito Juárez, una superficie de 85,268.56+ m2 equivalente al 15.24% de la superficie neta del Proyecto de fraccionamiento, siendo esta de 559,554.96 m2, con dicho porcentaje se dará cumplimiento a lo señalado en la Ley de la materia.

Que dicho porcentaje será cubierto con 10 área de cesión, mismos que se fueron clasificadas en dos categorías, las primeras en las ubicadas "Dentro del Polígono" y las segundas las ubicadas "Fuera del Polígono", anexándose para mayor entendimiento la tabla siguiente

AREA DE GESLON TOTAL:		%/Neto
Donación requerida:	83,933,24	16.00%
Dentro del poligono.	31,009.41	3 1
Excedents ylal (61.46)	3,923.98	
Fuera del poligono	50,335.16	
The second secon	85,268.55	15,24%

Dentro del poligono	
Area de cesión predio 1	9,766,44
Area de cesión predio 2	2,472.08
Area de cesión predic 3	3,378.57
Area de cesión predio 4	8,923.41
Area de cesión predio 5	2,959,89
Area de cesión predio 6	3,509.03
Area de cesión excedente vial 7	3,923.98
	34,933,40

Fuera del poligono	
Snza. 203, mza. 01, lote 19	40,000.00
Smza. 205, mza. 01, lota 221-2	10,000.00
Smza 313, mza.01, lota 19-01 (fracción)	335.16
(razzon)	50,335.16

Lo anterior se desprende del dictamen técnico con número de folio SMEYDU/DPYNU/0197/2022, a través del cual la Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano, analizó la propuesta de las áreas de cesión para destino que se mencionan en la licencia de fraccionamiento, cuyo objetivo es emitir una opinión que garantice una información legal y técnica para la evaluación y aceptación de las áreas destinadas a cesión y conexión vial, situadas en el predio a desarrollar, ubicado en el polígono sur y en reservas ubicadas en la zona norte de esta Ciudad.

La donación correspondiente se realizará de manera parcial en dos actos, siendo el presente, el primer acto en el que única y exclusivamente se tendrán por recibidas las áreas de cesión que se encuentran en la categoría "Fuera del Polígono" las cuales equivalen al 8.99% del porcentaje total a donar, mismo que será cubierto con 03 áreas de cesión que corresponden a una superficie de 50,335.16 m2, quedando pendientes por donar 6.24% para con ello dar cumplimiento total a su obligación. Se anexa tabla con el desglose del área de cesión, superficies y porcentajes correspondientes:

	Área neta de proyecto: 559,554.96 m2	Porcentaje total de áreas de cesión correspondiente al 15%: 83, 933.91m2	
1	Lotes fuera del polígono	50,335.16 m2	8.996%
ŀ	Lotes dentro del polígono	31,009.41	6.241%
1	Excedente vial	3,923.98 m2	0.24.170
A	Total de superficie de áreas de cesión:	85,268.55	15.24%

0.00003

Del mismo dictamen técnico se desprende la información catastral de las 03 áreas de cesión objeto del presente, siendo la siguiente:

#	Sm.	Manzana	Lote	Superficie en m²	Clave catastral	Folio R.P.P.
1.	205	01	221-02	10,000.00	601620500122102000	219529
NO	NORTE 50.00 MTS. (CINCUENTA METROS) CON LOTE 221-01 (DOSCIENTOS VEINTIUNO GUION CERO UNO)					
SL	SUR 50.00 MTS. (CINCUENTA METROS) CON LOTE 180 (CIENTO OCHENTA)					
ESTE 200.00 MTS. (DOSCIENTOS METROS) CON LOTE 222 (DOSCIENTOS VEINTIDÓS)						
OE	DESTE 200.00 MTS. (DOSCIENTOS METROS) CON LOTE 221-03 (DOSCIENTOS VEINTIUNO GUION CERO TRES).					
#	Sm	Manzana	Lote	Superficie en m²	Clave catastral	Folio R.P.P.
2	203	01	190	40,000.00	601620300119000000	91208
NC	DRTE	100.00 MT				
SU	SUR 100.00 MTS. (CIEN METROS) CON CALLE S/NOMBRE (SIN NOMBRE)					
ES	STE 400.00 MTS. (CUATROCIENTOS METROS) CON LOTE 189 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE)					
OESTE		TE 400.00 MTS. (CUATROCIENTOS METROS) CON LOTE 191 (CIENTO NOVENTA Y UNO)				
#	Sm	Manzana	Lote	Superficie en m <sup>2*</sup>	Clave catastral	Folio R.P.P.
3	313	01	19-03	335.16	601831300101903000	451649
NC	DRTE	19.44 METROS CON AV. LA LUNA EN L/CONTINUA				
SU	UR 19.44 METROS CON CALLE FONATUR EN L/CONTINUA					
ES	ESTE 18.83 METROS CON LOTE 22				le.	
OF	DESTE 20.67METROS CON LOTE 19-02 EN L/QUEBRADA					

Cabe recalcar, que, en un Segundo acto, se realizará la entrega del porcentaje pendiente equivalente al 6.24%, que será cubierto con las 07 áreas de cesión que integran la categoría "Dentro del Polígono" y que corresponden a una superficie de 34,933.40 m2.

Dentro del poligono	
Area de cesión predio 1	9,768.44
Area de cesión predio 2	2,472.08
Area de cesión predio 3	3,378.57
Area de cesión predio 4	8,923.41
Area de cesión predio 5	2,959,89
Area de cesión predio 6	3,509.03
Area de cesión excedente vial 7	3,923.98
and the same of th	34,933,40

Que con fecha diecisiete de febrero de dos mil veintidós se celebró un convenio municipal para la formalización de entrega de las áreas de cesión en favor del municipio por parte del ING. ARMANDO DE JESÚS PALMA PENICHE actuando en primer término como persona física y por otra parte como representante legal de la persona moral denominada, CODEVI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y de manera mancomunada con el ING. ARMANDO DE JESUS EPALMA VARGAS, de la persona moral denominada CASAS, DESARROLLO Y PROMOCIÓN EN CANCÚN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. Dicho convenio se llevó a cabo a fin de dar cumplimiento a la obligación adquirida por la persona moral denominada CASAS, DESARROLLO Y PROMOCIÓN EN CANCÚN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través del cual, se presentan las partes de manera solidaria en apoyo al desarrollador, con el propósito de cumplir con la superficie requerida de las áreas de cesión para destino, las cuales son necesarias para otorgar la licencia de fraccionamiento.

Por lo antes expuesto, se señala que la persona moral CODEVI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, transmitirá a título gratuito las áreas de cesión en favor del municipio siendo la primera de estas en la supermanzana 205 manzana 01 lote 221-02 acreditando la propiedad de este inmueble con el título de propiedad no. 15922, con folio de registro 219529 ante el registro público de la propiedad y del comercio; y la segunda área de cesión ubicada en la supermanzana 203 manzana 01 lote 190 se acredita la propiedad del mismo con el título de propiedad no. 16475, con folio de registro 91208 ante el registro público de la propiedad y del comercio; y la tercera área de cesión ubicada en la supermanzana 313 manzana 01 lote 19-03 fracción 1, será transmitida también a título gratuito por la persona física ING. ARMANDO DE JESÚS PALMA PENICHE, quien acredita la propiedad mediante escritura no. 18,764 vol. 148 tomo III, con folio 451649 ante el registro público de la propiedad y del comercio, mismos bienes inmuebles que se encuentran ubicados en esta ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, dando con ello por cumplimentada la obligación, en este primer acto, de las áreas de cesión para destino.

En razón de lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, para su aprobación en su caso, los siguientes.

#### **PUNTOS DE ACUERDO**

PRIMERO.- A fin de que se cumpla lo previsto por el artículo 46 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, y en atención a lo dispuesto en el inciso o) de la fracción I del artículo 66 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, se acepta la donación de los inmuebles que han quedado descritos en el cuerpo del presente acuerdo y que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, de parte de la persona moral denominada "CODEVI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y del señor ARMANDO DE JESÚS PALMA PENICHE, con motivo del cumplimiento de las obligaciones de donación derivadas de la Licencia de Fraccionamiento número 05/2022 otorgada a la persona moral CASAS, DESARROLLO Y PROMOCIÓN EN CANCÚN, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y que corresponden al fraccionamiento denominado "RESIDENCIAL LA CIUDADELA"; lo anterior de conformidad con el dictamen emitido por la Dirección de Planeación y Normatividad Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. - En su caso, se autoriza a los ciudadanos Presidente Municipal y Tesorero Municipal, para que suscriban en representación del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, el contrato de donación de los inmuebles objeto del punto de acuerdo que antecede, incorporándose dichos inmuebles al patrimonio municipal como bienes del dominio público, previa inscripción de la correspondiente escritura pública en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad.

TERCERO. - Se instruye a los ciudadanos Director General de Desarrollo Urbano y Director General de Asuntos Jurídicos para que realicen los trámites y gestiones necesarias tendientes a formalizar ante Notario Público la escritura de donación respectiva en términos del presente acuerdo.

CUARTO. - En su oportunidad, remítase la escritura pública que contenga el contrato de donación objeto del presente acuerdo, al Director General de Patrimonio Municipal, para los fines legales y administrativos a que haya lugar.

QUINTO. - Los pagos de impuestos, derechos, honorarios y gastos que se generen por la escritura pública que contenga el contrato de donación objeto del presente acuerdo, así como por la inscripción de esta en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, correrán por cuenta de "CASAS, DESARROLLO Y PROMOCIÓN EN CANCÚN, SOCIEDAD ANÓNIMA, CODEVI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y ARMANDO DE JESÚS PALMA PENICHE.

SEXTO. - En el caso, de que "CASAS, DESARROLLO Y PROMOCIÓN EN CANCÚN, SOCIEDAD ANÓNIMA, CODEVI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y ARMANDO DE JESÚS PALMA PENICHE ", no protocolicen ante Notario Público el contrato de donación objeto del presente acuerdo, ni realicen la inscripción de la correspondiente escritura pública en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los noventa días naturales siguientes a la presente aceptación de donación, se tendrá por no cumplida la obligación prevista en el artículo 46 de la Ley de Acciones lez Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.

NTSÉPTIMO Publíquese el presente acuerdo en términos d	e Ley

EL CIUDADANO MTRO. ANTONIO DE JESÚS RIVEROLL RIBBON, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 120 FRACCIÓN IX, DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, REFRENDA EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL DÉCIMO PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA APROBADO EN LA SEXAGÉSIMA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, 2021-2024, DE FECHA 23 DE MAYO DEL 2024.

MTRO. ANTONIO DE JESÚS RIVEROLL RIBBON SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

EL CIUDADANO PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, PRIMER REGIDOR ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 90 FRACCIÓN VII DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PROMULGA EL ACUERDO A QUE SE REFIERE EL DÉCIMO PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA APROBADO EN LA SEXAGÉSIMA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, 2021-2024, DE FECHA 23 DE MAYO DEL 2024. PUBLÍQUESE EN TÉRMINOS DE LEY.

C. PABLO GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ PRIMER REGIDOR ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

E

REZ



# GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.



## **DIRECTORIO**

Mtro. Antonio de Jesús Riveroll Ribbon Secretario General del Ayuntamiento

Lic. José de Jesús Rodríguez de Leo Unidad Técnica Jurídica y Documental

C. Wilbert Antonio Nahuat Cen Centro de Documentación Municipal

www.cancun.gob.mx Formato y diseño: J. Soledad Zozaya Díaz.