

Programa de Regularización para el Bienestar Patrimonial.









Programa de Regularización para el Bienestar Patrimonial.

CRÉDITOS

Esta publicación fue posible
gracias a la colaboración de:

Samuel Mollinedo Portilla
Juan Manuel Torres
Nora Garza

COORDINACIÓN EDITORIAL

Espiral Gráfica, S.A de C.V.
Elizabeth Morales Rodríguez
Andrea Castillo González
Jesús Reyes Mena

DISEÑO EDITORIAL

Estudio Wikka:
Andrea Castillo González
Jimena Mendoza
Karen Betancourt

COLABORACIÓN

Agradecemos la colaboración
especial de:

Adriana Canché
Maira Corona
Ricardo Lopez Rivera

Esta publicación puede ser utilizada con fines de orientación e informativos siempre que se cite la fuente y no se comercialicen sus contenidos.

Impreso y hecho en México.



GOBIERNO DE
MÉXICO







CONTENIDO

01. PRÓLOGO

02. INTRODUCCIÓN Y PROBLEMÁTICA

03. ANTECEDENTES

04. MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ

05. PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN

06. MARCO LEGAL

07. OBJETIVOS

08. LINEAMIENTOS

09. REQUISITOS Y CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

10. MENSAJE FINAL

11. AGRADECIMIENTOS

P. 11

P. 15

P. 39

P. 49

P. 73

P. 81

P. 89

P. 95

P. 99

P. 113

P.117





Fotografía por: Rodrigo Jardón Galeana.



Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

01.

PRÓLOGO



Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

Además de compartir una seria investigación sobre el tema, este libro pretende transmitir el pensar de un joven cankunense que busca construir una nueva forma de abordar los problemas que hoy parecen imposibles de resolver, porque eso es lo que nos han hecho creer y no es así.

El Programa de Regularización para el Bienestar Patrimonial busca revivir el propósito para el cual se creó esta hermosa ciudad llamada "Cancún". Desde su origen, el objetivo era claro: no solo se trataba de crear un proyecto para atraer divisas, sino también de emplear los recursos de las propias regiones para mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la zona.

Con esas premisas, Cancún fue creciendo como muy pocas ciudades en el mundo. Se podría decir que Cancún se convirtió en tierra de esperanza para todos aquellos que quisieran formar parte de ella; y así, con un crecimiento histórico, fue perdiéndose la misión que muchos tenían para esta gran ciudad y su visión a futuro. En ese andar, se descuidó el recurso más importante con el cual cuenta Cancún, "su gente", quien es y siempre será el pilar fundamental para el bienestar de la sociedad. Sí, porque el bienestar de Cancún depende y dependerá de los cankunenses, y con esto no me refiero a que es condición necesaria el haber nacido aquí para serlo, sino a crear y fortalecer ese sentido de pertenencia que tanto le ha faltado a este bello territorio.

Luchar por Cancún es ser un verdadero cankunense y luchar por el bienestar patrimonial de su gente debe ser el ejemplo de cómo sí se pueden lograr políticas públicas para atacar de raíz los problemas que por mucho tiempo nos han dicho que no tienen solución. Éste es el principio de muchos esfuerzos que haremos por tener un mejor Cancún y un mejor Quintana Roo. Crear ese sentido de pertenencia marcará una nueva etapa en nuestra sociedad; porque solo así se demostrará que lo más valioso de Cancún está en su gente y sus culturas.

Este libro desmenuza parte fundamental de la problemática patrimonial de la ciudad, muestra datos duros y la historia de las llamadas colonias o asentamientos humanos irregulares, a la vez que también plantea la solución creada por cankunenses dispuestos a luchar por lo más valioso que tenemos, nuestra gente.

En agradecimiento a mi ciudad, a los tres niveles de gobierno que creen en este proyecto, pero, sobretodo, a todas las personas que me inspiraron a materializarlo: mi familia, mi equipo de trabajo, mis amigos, y todos los cankunenses que están convencidos con esta propuesta que tiene como único fin servir de apoyo para solucionar una cuestión que se enfoca en brindar calidad de vida y abonar a cumplir el sueño de tantas personas. Sé que juntos lucharemos por el bienestar de nuestra gente.

Samuel Mollinedo Portilla
Regidor Presidente de la Comisión de
Desarrollo Urbano y Movilidad.

02.

INTRODUCCIÓN Y PROBLEMÁTICA



La expansión territorial trae consigo un crecimiento demográfico desmedido en donde un sinnúmero de familias a lo largo de las décadas ha ido edificando sus hogares a través de asentamientos humanos irregulares. Para determinar la problemática que se pretende tratar como política pública, es necesario dar a conocer cuáles son los asentamientos humanos irregulares que se encuentran identificados, así como sus características.

En primer lugar, existen desarrollos inmobiliarios (regulares) definidos así cuando un particular (regularmente un desarrollador) los edifica bajo el régimen de vivienda y/o comercio para lograr la venta de lotes con servicios, cuya infraestructura y servicios públicos básicos ya se encuentran cubiertos por el constructor, permitiendo a los compradores tener condiciones de una mejor calidad de vida y certeza jurídica.

Por otra parte, existen los desarrollos inmobiliarios ilegales, mismos que surgen al no cumplir con la normatividad en materia de desarrollo urbano, siendo comercializados sin la infraestructura de servicios públicos básicos. La irregularidad de estos desarrollos provoca que posteriormente se vuelvan asentamientos humanos irregulares.

Adicionalmente, existen los asentamientos que tienen su origen principalmente a consecuencia de las llamadas “invasiones”, las cuales son ejecutadas por diversidad de individuos que se adueñan de la tierra de otro particular para poder consolidar sus colonias.

Este tipo de asentamientos no cuenta con ninguna certeza jurídica y son producto de conductas tipificadas como delitos¹, que conllevan una problemática social, gubernamental, de incertidumbre legal e inseguridad, pues derivan en una constante lucha entre autoridades y posesionarios fortuitos por regular estos asentamientos —invasiones—.

¹ Código Penal de Quintana Roo.
- Artículos 158, 159, 160

Fotografía por:
Elizabeth Morales.

Por último, encontramos los asentamientos humanos irregulares que son el objeto de interés del presente programa, los cuales constituyen predios que cuentan con títulos de propiedad o escrituras de lotes que fueron en su gran mayoría parcelas de ciertas hectáreas ejidales y se desincorporaron de la propiedad social para ser privados, o bien, que devienen de titulaciones otorgadas por expropiaciones o de tierra del Gobierno del Estado a particulares por hectáreas; esto significa que son terceros quienes fueron adquiriendo de forma irregular “lotes” de terreno en breña para construir sus viviendas, debido a las condiciones de demanda de vivienda social, pero que carecían de certeza legal definitiva, de servicios públicos básicos e infraestructura pública que debía ser cubierta, en los mejores escenarios, por la colonia o comunidad que se agrupara para la compra de este tipo de lotes, lo que trajo consigo que a lo largo del tiempo estos hogares se edificaran, según las posibilidades económicas de quien los adquiriera. Cabe señalar que los órdenes de Gobierno evitaron enfrentar esta problemática y no había certeza en invertir recursos para los servicios públicos de tales asentamientos, dejando que el tiempo pasara sin resolver el problema y afectara a la comunidad.

Actualmente, esas familias no tienen acceso a servicios básicos como agua, luz, alumbrado público, drenaje, y por menos, infraestructura de calles, banquetas, áreas verdes y de esparcimiento que apoyen a la sana convivencia de salud familiar². A lo largo de más de 30 años, estos asentamientos han ido creciendo, viendo pasar por esas calles sin pavimentación a muchas generaciones y al ser consideradas “colonias irregulares”, se desconocía de manera exacta el número de habitantes por vivienda, lote o metro cuadrado, haciendo muy difícil dimensionar la problemática que afecta a una gran parte de la población de la entidad.

En México, de acuerdo con datos del INEGI³, existen 12,170 (doce mil ciento setenta) asentamientos irregulares, por lo que la regularización de la tenencia de la tierra debe ser una prioridad vigente en

la administración pública.

En pleno siglo XXI, después de la Revolución mexicana que data de hace más de 100 años y que tuvo como resultado, entre otras cosas importantes, las reformas al artículo 27 constitucional, que en uno de sus múltiples párrafos establece que el origen de la propiedad de la tierra pertenece a la nación, de ahí parte que dentro de tal literalidad, no se ha logrado erradicar la incertidumbre jurídica de la tenencia de la tierra.

En el mismo artículo 27 de la parte dogmática de la carta magna, se establecen tres regímenes de propiedad: la pública, la privada y la social, siendo que la propiedad social es para los núcleos ejidales, que, en ciertas partes de la república, dejaron de tener la esencia de un ejido debido al crecimiento urbano desmedido y desordenado.

En el estado de Quintana Roo, según datos del Programa Sectorial de Vivienda⁴, hay 125 asentamientos humanos irregulares en los que habitan aproximadamente 160 mil personas. En dicho programa sectorial, se menciona que para el 2011, en el municipio de Benito Juárez, existían 67 asentamientos de este tipo —haciendo referencia que, para ese entonces, el municipio de Puerto Morelos aún no existía—.

² Concepto de Salud Familiar.
<http://scielo.sld.cu/saludfamiliar>

³ INEGI. Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales.
<https://www.inegi.org.mx/programas/cngmd/2019/>

⁴ Programa Sectorial de Vivienda 2011.

⁵ INEGI.
<http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/qroo/poblacion/>

Fotografía: Colonia irregular “Tierra y Libertad”.



De acuerdo con datos del INEGI 2020⁵, Benito Juárez es el municipio del estado de Quintana Roo que cuenta con la mayor población, sumando un total de 911,503 habitantes, esto, sin sumar la población flotante y turística que transita a diario en el municipio. En consecuencia, es el municipio con mayor número de casos de asentamientos humanos irregulares.

En ese orden de ideas, podemos observar que los datos de los censos realizados por diversas autoridades y organismos siempre han tenido datos imprecisos o están muy alejados de la realidad actual, donde también, de acuerdo con el INEGI, el Estado tiene grandes centros regionales en proceso de crecimiento. Cancún, por ejemplo, mostraba un incremento de aproximadamente 150 zonas irregulares, las cuales se calcula que ocupan una superficie de 19 mil hectáreas que generan áreas con carencias principalmente sobre zonas ejidales, debido a causas multifactoriales.

En la actualidad, no existen cifras oficiales, sin embargo, nos dimos a la tarea de contabilizar con mayor precisión el número de colonias, parcelas o bien asentamientos humanos irregulares que existen, es decir, que con la recopilación de información y datos de distintas áreas de los tres órdenes de Gobierno, se puede observar que actualmente existe un aproximado de 213 asentamientos humanos irregulares, en donde se estima que habitan alrededor de 250,000 personas, es decir, casi el 30% de la población de Cancún, 3 (tres) de cada 10 (diez) personas que viven en Benito Juárez, carecen de alguna de las siguientes necesidades básicas: infraestructura pública (como drenaje, agua, alumbrado público, calles pavimentadas, banquetas etc.), certeza jurídica de los posesionarios en la tenencia de la tierra, o bien, de recursos para poder escriturar sus hogares⁶, —población que equivale a toda la ciudad de Chetumal—.

El crecimiento acelerado de un municipio cosmopolita, la falta de factores fundamentales como la planeación urbana, política de vivienda, sentido de pertenencia y voluntad política y social, así como la sobrelegislación y corrupción han sido las causas de un crecimiento desordenado de la ciudad. Benito Juárez cuenta con un incremento desmesurado de personas que habitan en colonias que no fueron fraccionadas de forma legal, es decir, no contaron con las licencias y/o permisos respectivos para la urbanización de una parcela o colonia, señalados en la ley, esto atribuible también a la demanda de vivienda en virtud del crecimiento turístico del destino más cotizado de Latinoamérica, que crecía al 18% en tasa de migración, en donde la oferta de lotes con servicios con cualidades legales es limitada y onerosa, por consiguiente, contribuye a la formación de asentamientos humanos irregulares que se vuelven una carga gubernamental al demandar servicios públicos e infraestructura pública y ser pasivos de contribuciones fiscales, ya que no realizan transacciones de compraventa de los inmuebles de forma legal (escritura de transmisión de propiedad⁷).

⁶ Estadística realizada con base en fuentes de las autoridades federales como SEDATU, INSUS, la paraestatal CFE, la concesionaria AGUAKAN (DHC); la CAPA, SEDETUS, AGEPROO de Quintana Roo, así como de las diversas dependencias municipales de Benito Juárez, Quintana Roo.

⁷ <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adeuada>

Fotografía: Colonia irregular "Las Norias"

Fotografía: Colonia irregular "Tierra y Libertad II"



COLONIAS IRREGULARES

NUM.	NOMBRE	NUM.	NOMBRE
01	Región 230	19	Tarzán, Sm-202, Mz-01
02	Región 229	20	Sm-213, L-174-02, S/N
03	Región 225	21	Sm-206, L-179, S/N
04	Región 226	22	San Román, L-188-C
05	Polígono 2, R- 234	23	Puesta del sol, Sm-204, L-199
06	Polígono 1, R- 234	24	Cuna Maya, 206, L-181-01
07	La Cadena, R-235	25	Cuna Maya, 206, L-182 C
08	Girasoles, R-236	26	Cuna Maya, Sm-203, L-188A
09	Sheriff, R-236	27	Cuna Maya, Sm-203, L-193-C
10	La Lomita, R-237	28	Cuna Maya, Sm-203, L-193-A
11	Sm 530	29	Cuna Maya, Sm-204, L-202-01
12	Parcela 207	30	Cuna Maya, Sm-203, L-196
13	Parcela 200-A	31	Cuna Maya, Sm-204, L-203-01
14	Parcela 92	32	Cuna Maya, Sm-204, L-209-01
15	Parcela 40	33	Cuna Maya, L-186
16	Smz 276 Reg. 238, L-01, S/N	34	Cuna Maya, SM-204, L-206 A
17	Sma 297, M 01, L-16-02, S/N	35	Cuna Maya, SM-204, L-207 A
18	Sma 209, M 01, L-35-03, S/N	36	Cuna Maya, SM-204, L-208

IDENTIFICADAS

NUM.	NOMBRE	NUM.	NOMBRE
37	Cuna Maya, SMz-206, L-2010	55	Ma. Barragán, 358
38	Cuna Maya, SMa-2013, L-174-3	56	La Morena, 359
39	Smz 204 M01, Lote 212, S/N	57	La Loma, 362
40	Sm-205, Lt 218-02 M-1, S/N	58	Pedregal, 364
41	Vax-Che, 225	59	La Isla, 373
42	Vax-Che, 226	60	Santa Lucía, 374
43	Sm-210, Mza 500, S/N	61	Mérida, 377
44	Sm-214, M-10, Lote 230-02, S/N	62	La Nueva Esperanza, 378
45	Los Laureles, Reg 235, L-281	63	Santa Ana, 379
46	Los 9 Hermanos, Reg. 235, L-282	64	Sm - 245, Mz-01, Lote 380-02, S/N
47	Reg 237, 272 S/N	65	Sm - 235, Mz-01, Lote 280-02, S/N
48	Col. Chávez, 298	66	Sacbé, 282 Y 283 Sm-245
49	San M. Caballero, 350	67	Tierra y Libertad I, 384
50	El Cedro, 351	68	Tierra y Libertad II, 385
51	Rey Jesus, 352	69	Tierra y Libertad III, 386
52	Las Palmas 2, 353	70	Rivera 1, 388
53	El Esfuerzo, 356	71	Rivera 2, 389
54	La Esperanza, 357	72	Real del Bosque, 390

COLONIAS IRREGULARES

NUM.	NOMBRE	NUM.	NOMBRE
73	María Estela, Parcela 397	91	Real del Monte
74	Guerrero, Parcela 399	92	Porvenir
75	Agua Azul, Reg. 245, L-400	93	Bonfil II km 310.9 (Tres Marías)
76	Tres Hermanos 1, 455	94	Col. Independencia km 309.4
77	Tres Hermanos 2, 456	95	Col. Nueva Creación km 308
78	San Vicente, 445 y 446	96	Col. Generación 2 km 307.5
79	México, 458	97	Col. Sta. Cecilia km 307.5
80	México, 459-01	98	Colonia ABC
81	Sm-224, Lt 230-c Mz 500, S/N	99	Nuevo Milenio
82	Sm-203, L-195 Mz 500, S/N	100	La libertad
83	Sm-214, Lt-214-a Mz 500, S/N	101	Orquídeas
84	Maracuyá, 404	102	Cerro de la Silla
85	Lt 43-e, Mz 500, S/N	103	Colonia de la Amistad
86	Las Huayas, 408, Sm-248, Mz1, Lt 408	104	El Trébol
87	Promacasa, 530 km 311.3, A. Bonfil	105	Bosques del Caribe
88	Col. Chiapaneca	106	Región 104
89	Col. Milagros km 309	107	Fracc. México
90	El Manantial	108	Granjas Carambachel

IDENTIFICADAS

NUM.	NOMBRE	NUM.	NOMBRE
109	Alborada 102	127	Col. Los Laureles
110	Col. Avante	128	David Gust Luis E. y R. Gómez
111	Estrella de Mar	129	Nuevo Paraíso Parcela 169
112	Valle Verde	130	Las Lajas
113	Valle Verde 2a E	131	Yaxche
114	Comité de Elec Puesta de Sol	131	Unión y Progreso
115	Paraíso Plus	132	Valle Hermoso
116	Generación 2000	134	La Noria
117	Col. Tekax	135	La Unión
118	Las Pencas	136	Oasis
119	San Luis	137	Los García
120	El Jordán	138	Rinconada Paraíso
121	La Selva (Morena)	139	Las Margaritas
122	Nva. Esperanza	140	Sta. Marta
123	Tierra Nueva Fam. 77	141	Col. Peralta
124	Fortín Lomita Sarabia	142	Región 104
125	Nvo. Pedregal	143	Col. Regina
126	Col. Tropical	144	Avante 4ta Etapa

COLONIAS IRREGULARES

NUM.	NOMBRE	NUM.	NOMBRE
145	San Martín	163	Col. David Gustavo G. Esq. Vicente
146	La Victoria II	164	Invasión Reg. 235
147	Feria Trio	165	El Sherif
148	Taxista	166	Invasión Reg. 234, M-41
149	Ignacio Allende x Lázaro Urbina	167	Invasión Sm-234 M-67 y M-69
150	As de Oros	168	Invasión Reg. 227, M-24
151	Col. Baja California /A. Obregón	169	Gregorio Sánchez
152	Bonfil Fam. 24 S/N	170	Girasoles 2
153	Col. Colegios	171	Fidel Velázquez
154	Baja California P. Joaquín	172	Maracuyá
155	Col. Serapio Flota Maas y Machado	173	Salem
156	Luis Echeverría/Antonio Neyra	174	La Jungla
157	Luis Echeverría/Martha Chávez	175	Paraíso Reg. 208, Mz-20
158	Col. Sarabia/L. D. Colosio	176	Tarzán Inv.
159	Ignacio Allende Con Salinas	177	Fidel Velázquez
160	Luis Echeverría Martha Chávez	178	Col. Unión y Progreso
161	Luis E. Esq. Miguel M.	179	Supermanzana 201
162	Leona Vicario Antonio Neyra	180	El Tianguis

IDENTIFICADAS

NUM.	NOMBRE	NUM.	NOMBRE
181	Los Ancianos/Los Abuelos	199	Cuna Maya, Parcela 204
182	Parcela 271	200	Cuna Maya, Parcela 206
183	El Fortín	201	Cuna Maya, Parcela 206-a
184	Región 227, Mz-23	202	Cuna Maya, Parcela 207-b
185	Cuna Maya, Smz 203 Lt 193-c	203	Cuna Maya, Parcela 208
186	Cuna Maya, Parcela 93 Sm 202	204	Cuna Maya, Parcela 209
187	Cuna Maya, Parcela 174-a, b y c	205	Cuna Maya, Parcela 210
188	Cuna Maya, Parcela 180-b	206	Cuna Maya, Parcela 210-a
189	Cuna Maya, Parcela 182-c	207	Cuna Maya, Parcela 211
190	Cuna Maya, Parcela 188-a	208	Cuna Maya, Parcela 212
191	Cuna Maya, Parcela 191	209	Cuna Maya, Parcela 213
192	Cuna Maya, Parcela 193-a	210	Cuna Maya, Parcela 223
193	Cuna Maya, Parcela 193-c	211	Cuna Maya, Parcela 223-a
194	Cuna Maya, Parcela 194	212	Cuna Maya, Parcela 230-c
195	Cuna Maya, Parcela 195-a	213	Cuna Maya, Parcela 232-a
196	Cuna Maya, Parcela 202		
197	Cuna Maya, Parcela 203		
198	Cuna Maya, Parcela 203-a		





Fotografía por: Rodrigo Jardón Galeana.

COLONIAS IRREGULARES IDENTIFICADAS

(HOJA DOBLE
CARTA 01)

La regularización está considerada como el conjunto de actos jurídicos y materiales necesarios para otorgar certeza jurídica de la tenencia de la tierra; es decir, la escrituración de un predio a su legítimo poseedor garantiza los derechos de propiedad del bien inmueble y permite ejercer sus derechos sucesorios, transmitir su propiedad o realizar cualquier otro acto legítimo regulado por la ley común.

Los predios al ser regulares, incrementan su valor comercial y aumentan las posibilidades de obtener los servicios públicos necesarios para mejorar las condiciones de vida de sus propietarios.

Es importante precisar que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 1 párrafos primero, segundo y tercero, dispone que toda persona gozará de los derechos humanos reconocidos por la propia constitución, los tratados internacionales de los que forme parte el Estado mexicano y la obligación ineludible de todas las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Por otra parte, el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece, como parte de los derechos humanos, que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada, digna y decorosa; por lo que según la ONU-Hábitat estima que, al menos el 38.4% de la población de México⁸ habita en una vivienda no adecuada.

Pero, ¿qué es una vivienda no adecuada según la ONU? Es aquella en condiciones de hacinamiento, hecha sin materiales duraderos o que carece de servicios mejorados de agua o saneamiento, por lo que, en cuanto a las normas internacionales de los derechos humanos, para que la vivienda sea adecuada, ésta debe reunir como mínimo los siguientes criterios:

⁸ <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Fotografía: A la izquierda fraccionamiento "Alejandría" y a la derecha colonia irregular "Cuna Maya".



A) LA SEGURIDAD DE LA TENENCIA

La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia, que les garantice protección jurídica.

B) DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS, MATERIALES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA

La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía eléctrica, alumbrado público y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

C) HABITABILIDAD

La vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud.

D) ACCESIBILIDAD

La vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

E) UBICACIÓN

La vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.



El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho a imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. Por su parte, el artículo 13 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo establece que toda familia tiene el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

El acelerado crecimiento demográfico y la distribución desequilibrada de la población en el territorio ejercen una fuerte presión sobre el medioambiente y los recursos naturales, punto que es primordial y clave para regresarle a Cancún un poco de lo mucho que este paraíso representa para todo el mundo, al ser una ciudad verde en pro de la conservación del medioambiente, y que es el tiempo adecuado para procurar su cuidado, preservar los mantos freáticos y rescatar la flora y fauna propia de la región. En 2018, diversos ambientalistas e investigadores comenzaron a evaluar las principales fuentes que propician la contaminación sobre los mantos freáticos en el estado de Quintana Roo, por lo que en entrevista ante un medio local de difusión de información, Alfredo Arellano Guillermo, titular de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo (Sema)⁹ destacó que los asentamientos humanos irregulares son una de las principales fuentes de contaminación de los mantos freáticos, pues depositan los desechos sanitarios sobre el piso y estos llegan a los ríos subterráneos.

De igual manera, exhortó a que todos estos asentamientos (irregulares) deberían contar con permisos para pozos y descargas de aguas y, en la medida de las posibilidades, se conecten al sistema de drenaje para reducir los contaminantes al subsuelo y al manto freático. De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se estima que hay

más de 150 mil habitantes en zonas irregulares en el Estado que carecen de infraestructura como drenaje, lo que conlleva a tener cero manejo de residuos, provocando una afectación directa al manto freático, principalmente en la zona norte del Estado, sin embargo, al realizar el censo actual se puede observar que existe un mayor número de habitantes que viven en asentamientos humanos irregulares. ¡Imagínense a alrededor de 250 mil personas contaminando a diario! Parece increíble que nadie tenga un plan de fondo para solucionarlo, porque las “sanciones” (si pudieran llamarse así) que les han impuesto son una simple curita para una herida que requiere de una sanción de fondo, y no cada tres años, cada que hay elecciones.

⁹ Unifican método para medir contaminación del manto freático, Novedades de Quintana Roo, Por redacción, <https://sipse.com/novedades/miden-niveles-contaminacion-del-manto-freatico-quintana-roo-303051.html>

Fotografía: A la izquierda regular y a la derecha la colonia irregular “Riviera 2”.

Fotografía: Colonia irregular. La fotografía visualiza el estancamiento de aguas residuales por no contar con drenaje.

En ese orden de ideas, dentro de este instrumento, el Programa para el Bienestar Patrimonial que se plantea en este libro, se fijan los lineamientos y normas básicas de operación y gestión de observancia general, para establecer las bases y ordenar el uso del territorio y de los asentamientos humanos con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado y los municipios para realizar políticas públicas enfocadas a combatir los asentamientos irregulares, respetar a los legítimos propietarios y posesionarios, y garantizar plenamente las garantías constitucionales establecidas en la carta magna y los tratados internacionales. Lo anterior, atendiendo de igual forma las disposiciones expuestas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la que se establecen las atribuciones del municipio, para formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, así como los lineamientos de observancia concurrente para los tres niveles de Gobierno en materia de regularización de tenencia de la tierra, en relación con la legislación aplicable del estado de Quintana Roo. Ningún municipio del estado de Quintana Roo ha realizado un programa enfocado a la regularización patrimonial que establezca las bases de cómo debe atacarse dicha problemática.

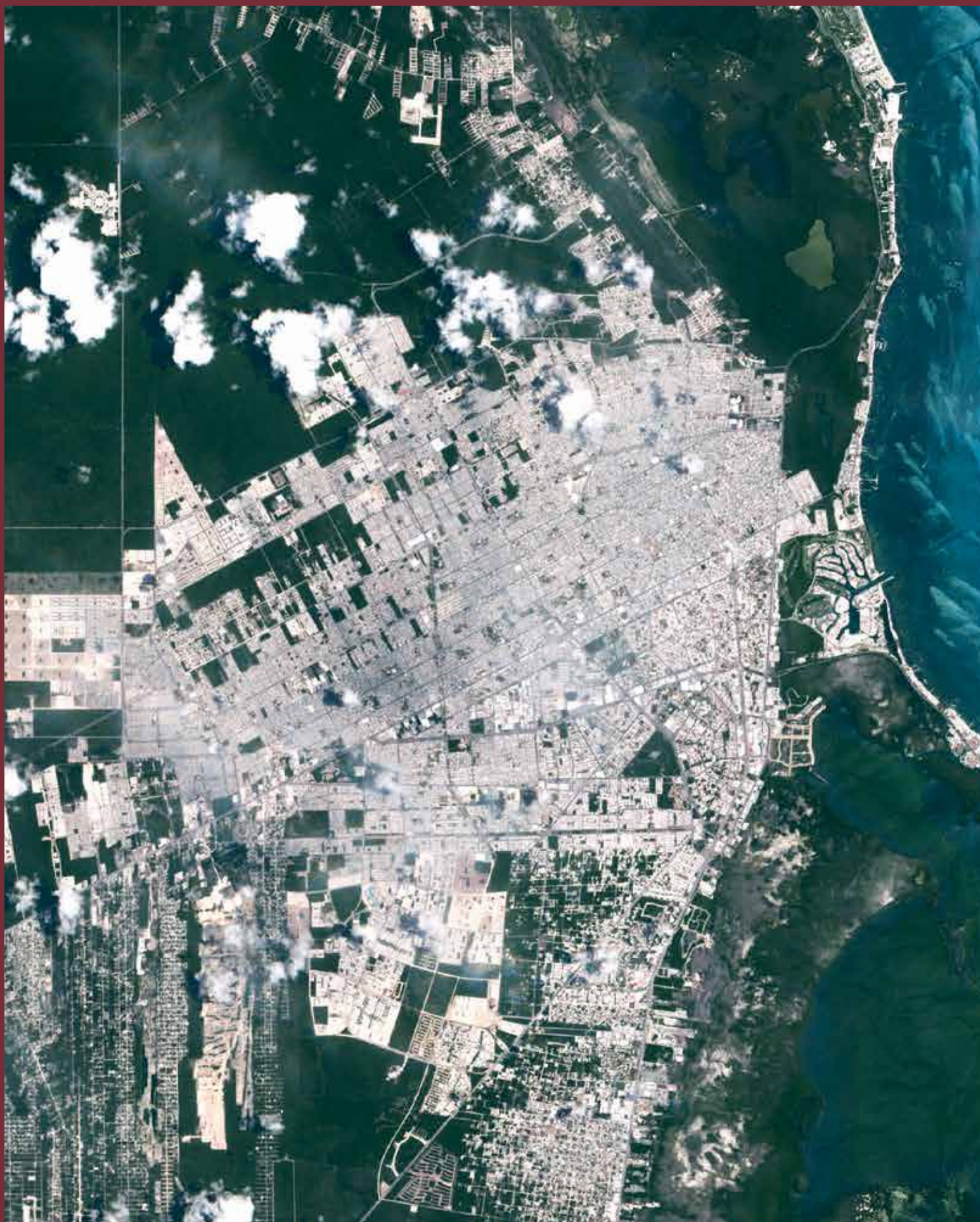
Es por todo lo antes expuesto que el presente instrumento de apoyo es el primero enfocado en aquellas familias que habitan en zonas y viviendas carentes de servicios de primera necesidad, los problemas sociales y urbanos que generan los asentamientos humanos irregulares y se perciben en diferentes zonas de la ciudad y con distinto poder adquisitivo, sin embargo, con carencias de infraestructura pública y servicios que por mucho tiempo, en su mayoría por falta voluntad, de interpretación jurídica y falta de recursos, no han podido llevar a cabo los procesos de regularización que les permitan acceder a la formalidad, sustentabilidad y seguridad jurídica de su patrimonio, para garantizarles el pleno cumplimiento del derecho a la "propiedad urbana"¹⁰.

¹⁰ Propiedad Urbana: es aquella coincidente con el predio urbano; es decir, de edificación en el poblado, generalmente sometida a la reglamentación y tributación municipal.

<http://www.encyclopedia-juridica.com/d/propiedad-urbana/propiedad-urbana.htm>

Fotografía aérea de la Región 213 de Cancún. Se observa el crecimiento en manchas urbanas y asentamientos irregulares colindantes.











Quintana Roo es un estado altamente productivo en la industria del turismo y el municipio de Benito Juárez es considerado como un destino turístico de talla mundial, con la certificación de la Organización Mundial de Turismo¹¹ (OMT). Se constituyó como municipio del estado de Quintana Roo en 1970 y en su formación inicial se encontraba rodeado de ejidos constitucionalmente constituidos, sin embargo, en el 2015 la XIV Legislatura del Estado de Quintana Roo, para efecto en 2016, constituyó el municipio de Puerto Morelos con una superficie¹² de 1,043.92 km², por lo que en la actualidad, el municipio de Benito Juárez, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2018-2030 vigente, cuenta con una superficie territorial de 92,984.25 hectáreas, en donde se encuentran los ejidos de Isla Mujeres (zona continental) y el ejido Alfredo V. Bonfil y su anexo.

En 1974, el presidente de la república Luis Echeverría Álvarez (1970-1976) llegó a Cancún para fundar el ejido Alfredo V. Bonfil, el cual tiene actualmente la mayor injerencia en el proceso inmobiliario posterior a la reforma del artículo 27 Constitucional de 1992, que establece por primera vez la venta por parte de los ejidatarios del suelo ejidal y comunal, reforma que en espíritu permitiría que paulatinamente se reemplazara su venta ilegal por su incorporación ordenada a un desarrollo urbano legal.



Para el caso de Benito Juárez, los resultados hasta el momento han sido desordenados en cuanto a la planeación urbana, por lo que continúa expandiéndose la urbanización ilegal, generándose un auge del mercado inmobiliario como resultado de los nuevos mecanismos de incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano, en el cual participan los sectores no populares de la población.

En ese sentido, resulta notoria la escasa participación de las instituciones públicas de vivienda en el desarrollo urbano, los gremios del sector civil y las asociaciones inmobiliarias que convergen con el Gobierno y los propios niveles de Gobierno han evitado afrontar la problemática, en la mayoría de los casos, por ciertos intereses personales, lo que trae en consecuencia, un problema social gravísimo con muchas deficiencias de orden público en el presente y a futuro.

Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

¹¹ Premio OMT.- <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/144821/02/07/OMT-concede-premio-excelencia-a-la-promocion-turistica-de-Cancun-Mexico.html>

¹² INAFED.- <https://www.gob.mx/inafed/es/articulos/puerto-morelos-es-el-municipio-de-mas-reciente-creacion-del-estado-de-quintana-roo>

Fotografía por: María Luisa Loria Cano. Inicio de la Zona Hotelera.

Fotografía: Hotel Presidente. Actualmente conserva el mismo diseño arquitectónico. Fotografía de los años 80, acervo del archivo general del Fondo Nacional de Turismo (FONATUR).

El Fondo Nacional de Turismo FONATUR, antes conocido como INFRATUR, comenzó en 1974 a realizar trabajos de desarrollo del Centro Integralmente Planeado (CIP), con la visión de un gran desarrollo inmobiliario turístico. A lo largo de los años, la popularidad del destino amplió la oferta de trabajo, sin embargo, no había planificación sobre la demanda de vivienda de las personas que trabajaban para el sector turístico, donde la calidad de vida, la tranquilidad y los recursos naturales que caracterizaban a Cancún, atrajeron a miles de familias a habitar el municipio de Benito Juárez. Si bien este crecimiento exponencial trajo grandes beneficios y una derrama económica impensable, también generó grandes problemas.

La falta de planeación urbana en zonas cercanas al programa rector del centro de población, la omisión de las autoridades, administraciones tachadas de corrupción, endeudamientos públicos, la falta de sentido de pertenencia y la incertidumbre jurídica han sido los impedimentos circunstanciales para el correcto desarrollo de la ciudad.

El Gobierno del estado de Quintana Roo, a lo largo de la historia y en distintas administraciones, ha realizado en varias ocasiones expropiaciones a ambos ejidos conurbados, con el objetivo de realizar un planteamiento de regularización, sin embargo, no se sentaron bases que permitieran dar continuidad a un esquema de regularización.

Retomando lo anterior, ante la escasez de vivienda urbana y la onerosa oferta, las familias comenzaron a buscar oportunidades de vivienda, lo que ocasionó un mercado de venta de terrenos ejidales, en donde los promotores no se preocupaban en ningún momento por que se contara con los servicios urbanos básicos que requiere un desarrollo inmobiliario y que los proyectos se realizaran a la postre, contando con las autorizaciones y/o licencias en la materia ambiental y urbana. Las omisiones y lucro de diversos actores provocaron un desorden urbano el cual se traduce en aproximadamente 213 (doscientas trece) colonias y/o parcelas irregulares, con un aproximado de 60 mil familias¹³.

No debemos olvidar que, en este último punto, los desarrollos irregulares fueron teniendo grandes derramas económicas, evadiendo disposiciones urbanas, civiles y también en materia fiscal; sacando provecho de las personas que los habitan, al lucrar con la esperanza, ignorancia e ilusión de las familias que pensaron algún día en tener servicios públicos básicos.

Ahora bien, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), en su artículo 4º, reconoce el derecho a la ciudad como un principio rector de la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, y lo define como la obligación de los Gobiernos de los tres niveles de garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centro de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento urbano y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales de los que México ha sido parte.

De igual forma, la citada Ley reconoce el derecho a la propiedad urbana, el cual prevé garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, definiendo a su vez, que el interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio, aunado a que gocen de los servicios públicos.

¹³ Estadística realizada con base en fuentes de las autoridades federales como SEDATU, INSUS, la paraestatal CFE, la concesionaria AGUAKAN (DHC); la CAPA, SEDETUS, AGEPROO de Quintana Roo, así como de las diversas dependencias municipales de Benito Juárez, Quintana Roo.

Fotografía por: Óscar M. Garza Díaz. Vista de la Avenida Tulum, supermanzanas 4 y 20 y la actual 15.





Hoy en día, en el estado de Quintana Roo, y en específico en el municipio de Benito Juárez, existen ejidos conurbados.

Los ejidos de Alfredo V. Bonfil e Isla Mujeres (en la zona continental), que, como sector agrario, dejaron de tener la condición esencial de un ejido, trasladándose como entes del sector inmobiliario dada la demanda de vivienda social, los cuales, sin apegarse a la normatividad, fueron realizando cesiones de derechos de fracciones de tierra a cambio de un precio, en donde las personas construyeron en su mayoría de forma fortuita sus viviendas, y ante la omisión y corruptelas de distintas administraciones, el crecimiento de asentamientos humanos irregulares fue desmesurado.

En Quintana Roo, las leyes estatales a lo largo de sus reformas siempre previeron que las personas que realizaran cierto número de subdivisiones, actualmente hasta 12 fracciones¹⁴, deben realizar la urbanización correspondiente, asumir la responsabilidad de dotar de servicios públicos básicos las calles y vialidades, como lo es instalaciones de drenaje, agua, alumbrado, pavimentación y, entre otras cosas, ceder (donar) al ente público áreas de cesión para destinos.

Un punto importante a resaltar es que de acuerdo con los estándares establecidos en el Programa de Regularización de los Asentamientos Humanos (PRAH)¹⁵ expedido por el Gobierno de la república, se mencionan como las principales causas del problema las siguientes:

- Bajo ingreso y capacidad de pago de muchas familias mexicanas.
- Falta de oferta de suelo por parte de los mercados formales para estas familias.
- Capacidad de los ejidos y comunidades para incorporar suelo agrario a usos urbanos, sin consideración de los instrumentos normativos del desarrollo urbano y al margen de otras leyes.

A la par de lo anterior, las colonias irregulares en Cancún son tan famosas que algunos les han llamado “tierra de nadie” o “tierra sin ley”, donde han lucrado muchos actores de la sociedad: coyotes, gestores y servidores públicos, sobre todo, los políticos que cada tres o seis años, en sus campañas políticas, han hecho las mismas promesas, aprovechándose todos de las esperanzas e ilusión de los habitantes, lucrando con la ignorancia por el problema jurídico tan complejo en el que se encuentran.

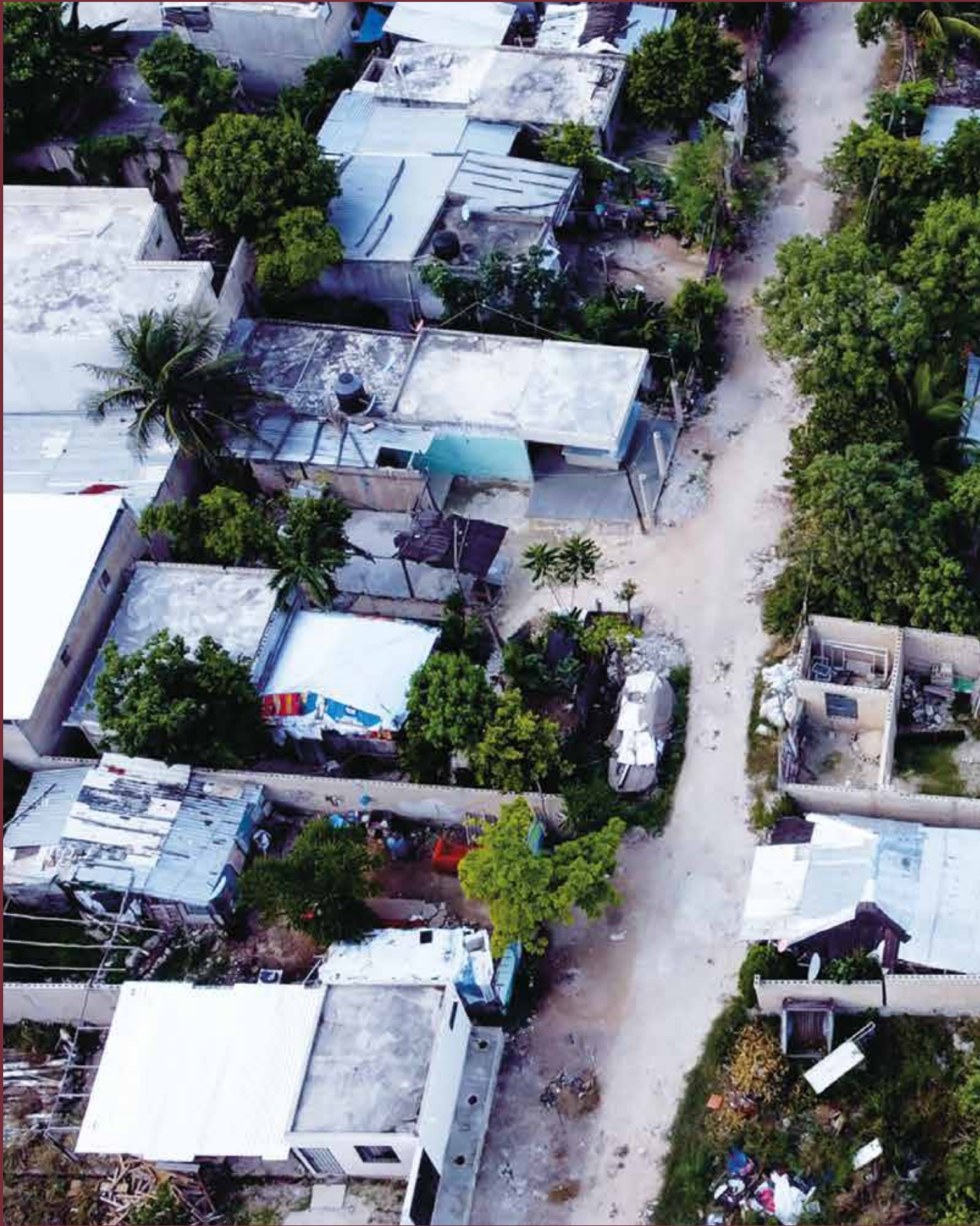
Y qué decir del llamado “turismo electoral”, que es aquél que agrupa a diversidad de personas de los vecinos estados de la república que, previo a las elecciones, han sido y son traídas al estado o municipio, con el fin de utilizarlas para incrementar la lista nominal y ejercer el sufragio en favor de un determinado actor o partido político, a cambio de otorgarles un trozo de tierra a invadir, propiedad de un tercero, donde, como si se tratara de una burla, les decían: “de esta piedra a la otra, puedes asentarte e ir construyendo tu palapa (casa)”.

¹⁴ Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, Artículos.- 12, 40 y 46.

¹⁵ Programa de Regularización de Asentamientos Humanos.

<https://www.gob.mx/insus/acciones-y-programas/programa-para-regularizar-asentamientos-humanos-prah>

Fotografía: Primer convivio de ejidatarios del ejido Alfredo V. Bonfil, con el presidente de la república, Luis Echeverría Álvarez. Fotografía cuyo autor se desconoce.

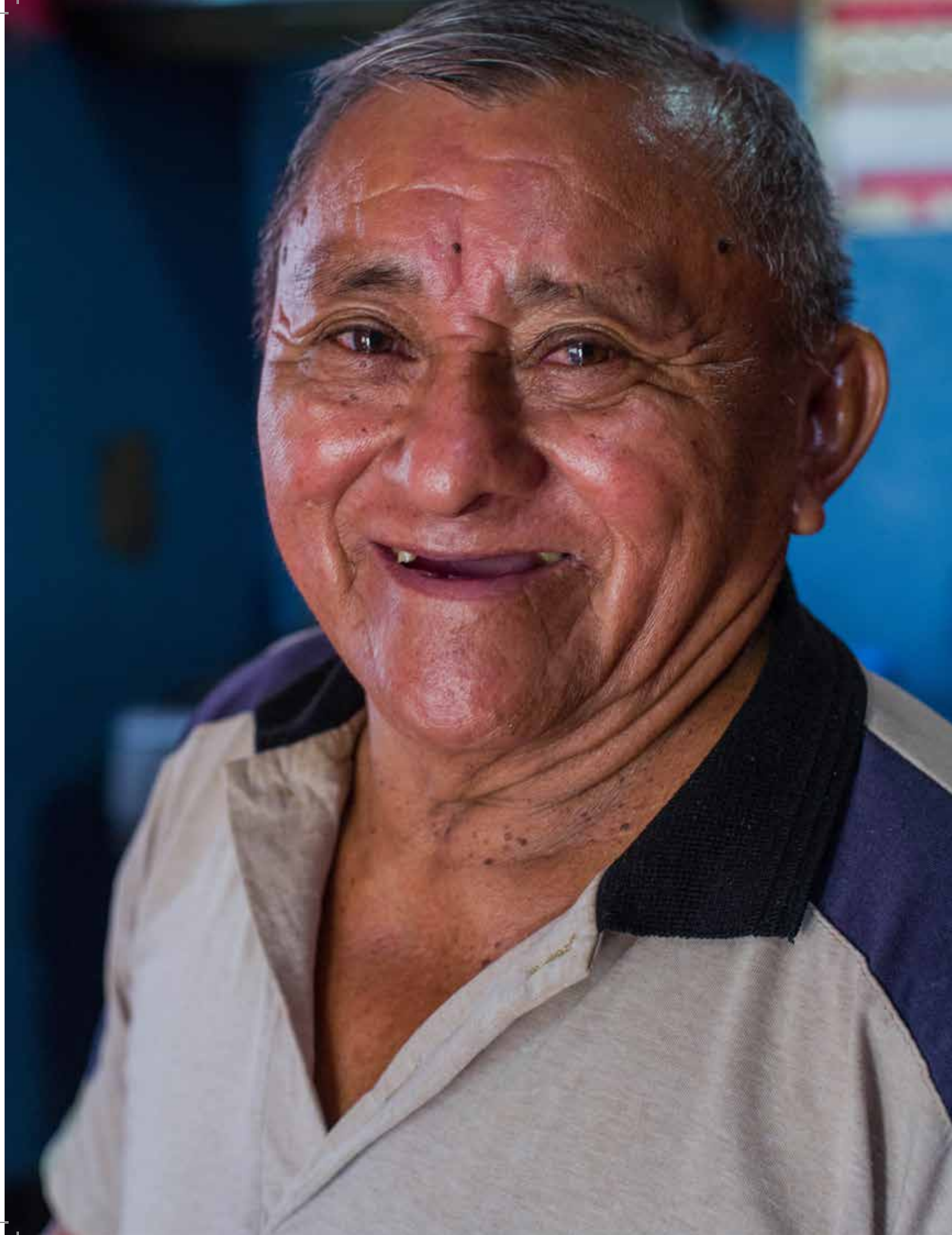




Vista aérea de asentamientos irregulares.

04.

MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ



Benito Juárez es uno de los 11 municipios que integran el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. Su cabecera, la ciudad de Cancún, se encuentra en la zona norte del estado de Quintana Roo, con coordenadas extremas de 20°55'53" a 21°13'01" de latitud norte y de 86°44'23" a 87°05'5" de longitud oeste.

Las colindancias son: al norte con el municipio de Isla Mujeres, al sur con el municipio de Puerto Morelos, al este con el mar Caribe y al oeste con los municipios de Puerto Morelos y Lázaro Cárdenas. Debido a la actividad económica que genera el principal destino turístico de México, el municipio de Benito Juárez es el más poblado del estado de Quintana Roo y uno de los de mayor y más acelerado crecimiento poblacional en el país. La tasa de crecimiento medio anual de la población es de 5.6%, la estructura demográfica del municipio está integrada por una población total de 911,503 habitantes, donde 50.4% son hombres y 49.6% son mujeres; el 26.3% de la población es menor de 15 años, el 55.9% se encuentra en el rango entre los 15 y 64 años de edad, y el 11.9% de la población de 5 años y más es hablante de una lengua indígena¹⁶.

De 1980 a 1990, el municipio de Benito Juárez tuvo una tasa media de crecimiento anual de 17.3%. Esto es, pasó de tener 37,190 habitantes en 1980, —5 años después de su creación— a sumar 176,765 habitantes en 1990.

De 1990 a 1995, Benito Juárez alcanzó una tasa media de crecimiento anual de 12.0%, llegando a 311,696 habitantes en 1995. Posteriormente, esta media bajaría en la segunda mitad de la década (1995-2000) a 6.1%, alcanzando los 419,815 habitantes en el año 2000, siendo la tasa media de crecimiento anual en la década de 1990 al 2000 de 9.00%. Del 2000 al 2010, el municipio de Benito Juárez tuvo una tasa de crecimiento de 4.49%, sumando 661,176 habitantes.

Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

¹⁶ INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS ESPECÍFICAS DEL MUNICIPIO BENITO JUÁREZ

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	520510.874	2345618.074
2	513906.410	2345611.157
3	513999.124	2345402.040
4	508873.152	2345406.633
5	508866.635	2345607.665
6	506324.972	2345606.803
7	506341.610	2342666.277
8	504324.265	2342666.705
9	504121.362	2342666.014
10	503606.045	2342658.976

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
11	503151.632	2342652.770
12	502316.371	2342641.363
13	502322.502	2342116.483
14	502322.369	2341767.631
15	502322.314	2341660.290
16	502297.317	2341660.149
17	500734.111	2341655.765
18	500785.068	2339511.629
19	500787.983	2339388.958
20	500809.410	2338487.405

COORDENADAS GEOGRÁFICAS ESPECÍFICAS DEL MUNICIPIO BENITO JUÁREZ

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
21	500821.715	2337969.650
22	500826.306	2337492.681
23	500869.252	2335969.395
24	500910.280	2334391.458
25	500920.821	2333920.995
26	500920.821	2333920.995
27	502129.371	2332958.701
28	505469.375	2330299.263
29	506344.426	2329601.093
30	507248.061	2328878.608

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
31	508181.841	2328254.156
32	508176.657	2320827.514
33	509596.422	2320626.960
34	514478.752	2319937.292
35	514539.625	2319895.718
36	517120.489	2319295.738
37	517318.354	2319213.072
38	517536.693	2318998.301
39	517603.438	2318932.646
40	517626.347	2318938.310





Fotografía por: Rodrigo Jardón Galeana.

POBLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

En la actualidad, de acuerdo con el censo poblacional del INEGI en 2020, el Municipio de Benito Juárez alcanzó una población de:

911,503 HABITANTES.

CLAVE POBLACIÓN TOTAL

01 COZUMEL
88,626

CLAVE POBLACIÓN TOTAL

07 LÁZARO CÁRDENAS
29,171

02 FELIPE C. P.
83,990

08 SOLIDARIDAD
333,800

03 ISLA MUJERES
22,686

09 TULUM
46,721

04 OTHON P. BLANCO
233,648

10 BACALAR
41,754

05 BENITO JUÁREZ
911,503

11 PUERTO MORELOS
26,921

06 JOSÉ MA. MORELOS
39,165

DISTRIBUCIÓN DE LA PO- BLACIÓN DE BENITO JUÁREZ 2000, 2005, 2010.

Fuente: Elaboración propia con base en: Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano (IMPLAN), municipio de Benito Juárez 2008. INEGI, 2000, 2005, 2010 y 2020.

Total de habitantes por año.

AÑO 2000	AÑO 2005	AÑO 2020
CANCÚN 397,191	526,701	628,306
ALFREDO V. BONFIL 8,148	13,822	14,900
LEONA VICARIO 4,599	5,358	6,517
PUERTO MORELOS 892	1,097	9,188
CENTRAL VALLARTA 23	10	20

Exprop. = Expropiación
Subd. = Subdivisión
Has = Hectáreas



El municipio de Benito Juárez se integra por sitios conocidos como el centro de Cancún o zona urbana, la zona hotelera, la franja ejidal norte (ejido Isla Mujeres zona continental) y las delegaciones, Alfredo V. Bonfil y Puerto Juárez.

EVOLUCIÓN SALARIO PROMEDIO MENSUAL EN QUINTANA ROO.

Diferenciando trabajadores formales e informales.

El salario promedio mensual en Benito Juárez al primer trimestre de 2021 es de:

\$5,490.00 M.N.

Siendo el salario promedio mensual de empleos informales de:

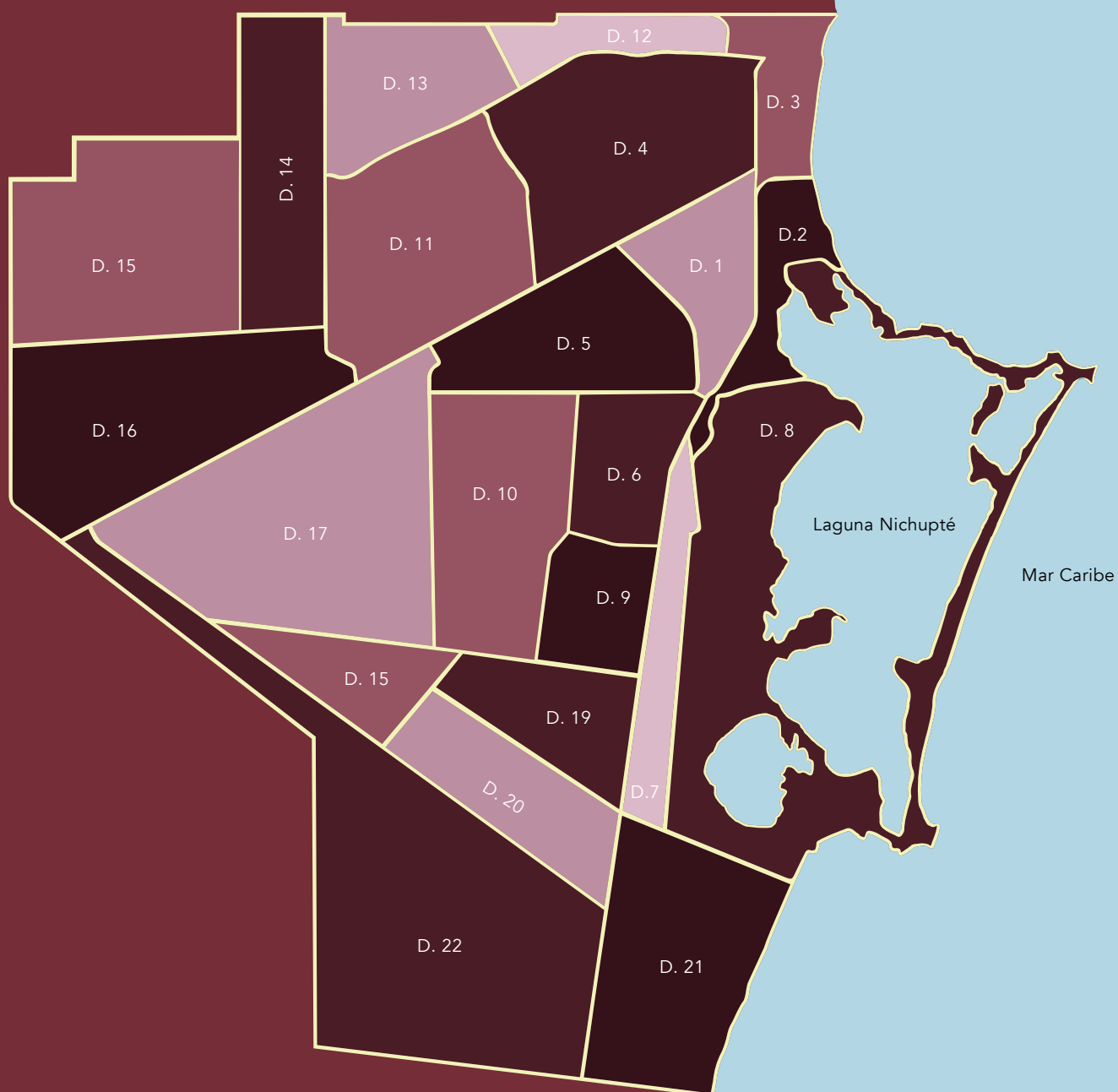
\$3,820.00 M.N.

Y el salario de empleos formales de:

\$7,110.00 M.N.

(HOJA DOBLE
CARTA 02)

Ahora bien, por lo que respecta a la situación de infraestructura de banquetas y alumbrado público de los distritos urbanos que comprenden el municipio Benito Juárez, podemos encontrar un comparativo por superficie, densidad de población y densidad de vivienda. Cabe mencionar que de los distritos 19, 20, 21 y 22 no existe información certera, haciendo referencia que en éstos se encuentran muchas zonas irregulares habitadas y otras que se encuentran en zonas referidas en estos distritos como conservación:



Fuente: Periódico oficial de fecha: 17 Abril de 2019 Número 39 Extraordinario. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO.

D. = Distrito

COMPARACIÓN DE BANQUETAS Y ALUMBRADO PÚBLICO POR DISTRITO. (PMDU 2018-2030)

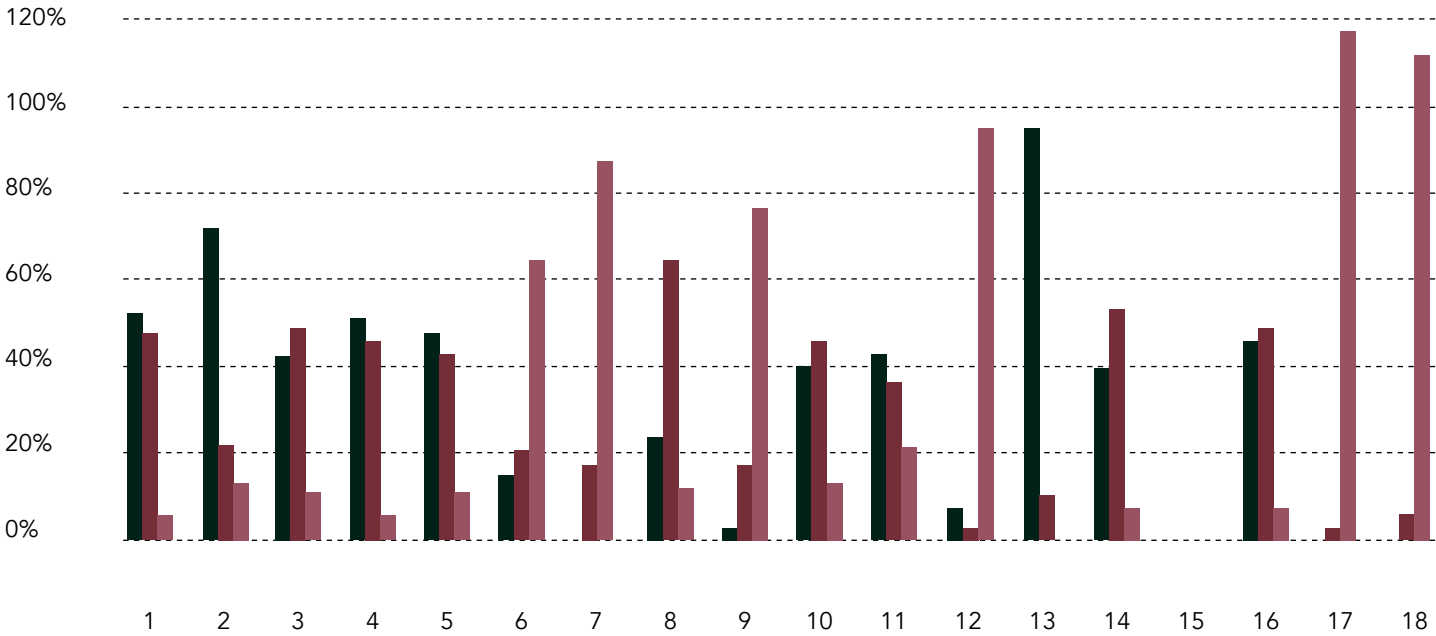
Dist.	% BANQUETAS			% ALUMBRADO PÚBLICO			HAS	DP	DV
	T	A	N	T	A	N			
1	50%	46%	4%	54%	45%	1%	851.4	50	15
2	71%	21%	8%	75%	25%	0%	740.4	1.5	0.4
3	43%	50%	7%	73%	27%	1%	628	18.6	5.6
4	32%	37%	30%	76%	18%	6%	2433	134	40.6
5	48%	44%	8%	72%	28%	0%	1477	99	30
6	15%	20%	65%	18%	39%	43%	962	9.4	3
7	0%	12%	88%	0%	88%	13%	731.2	0.2	0.1
8	22%	67%	11%	23%	76%	1%	873.1	0.5	0.1
9	2%	19%	78%	16%	46%	37%	822.7	22.3	6.8
10	40%	46%	13%	38%	49%	13%	1963	5.3	1.6
11	42%	37%	21%	58%	31%	12%	2280	81.4	24.7
12	7%	2%	91%	9%	29%	63%	569	16	4.8
13	90%	10%	0%	90%	10%	0%	1246	2	0.5
14	40%	52%	8%	59%	36%	5%	1543	0.5	0.2
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	48%	31%	21%	47%	31%	22%	2593	3.4	1
17	0%	2%	98%	3%	20%	77%	3569	7.4	2.3
18	0%	5%	95%	0%	11%	89%	935.8	1.4	0.4

T=Todas A=Algunas N=Ninguna, HAS= Hectáreas DP=Densidad Población DV= Densidad Vivienda

BANQUETAS

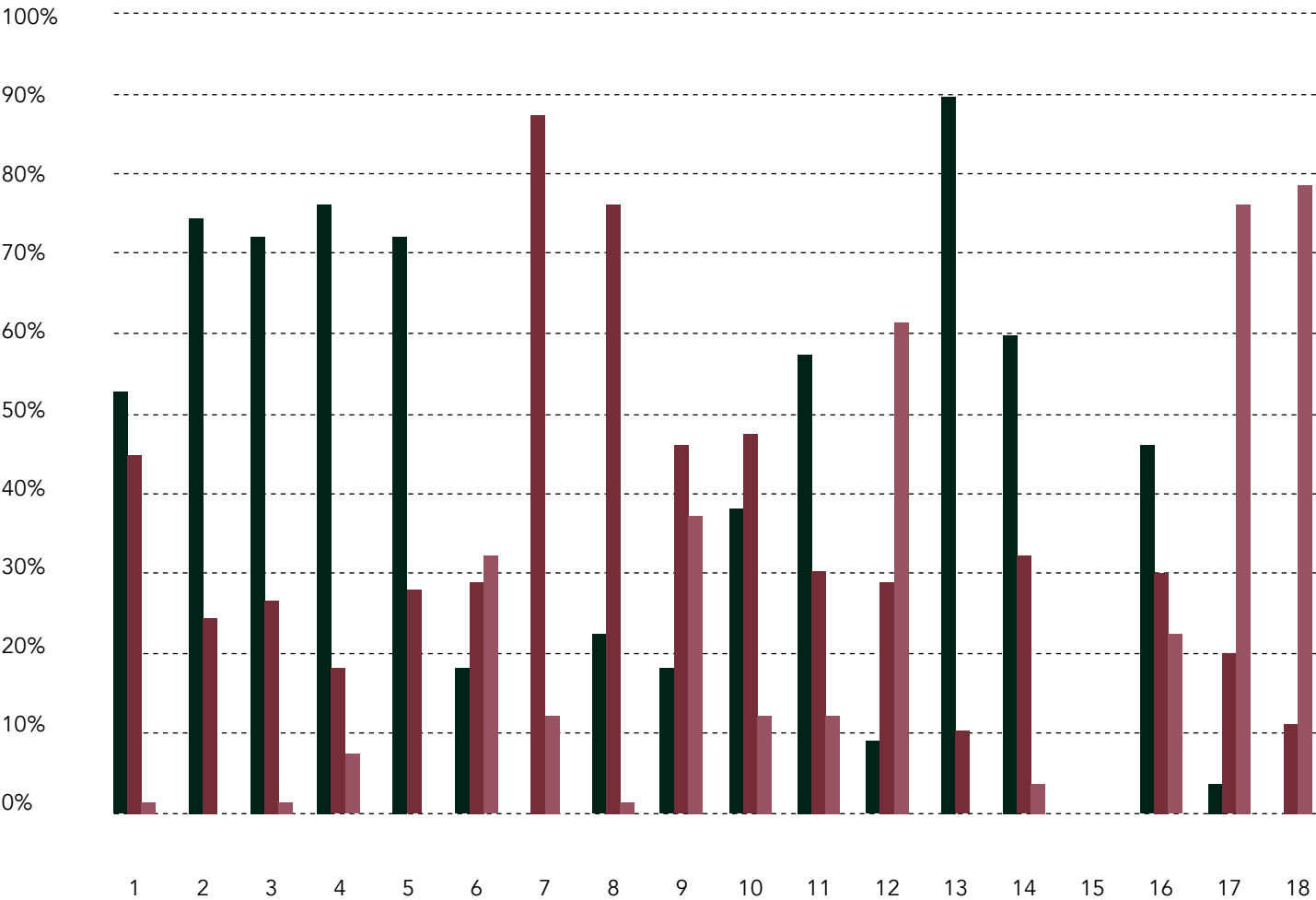
T A N
T=Todas A=Algunas N=Ninguna

Fuente: Periódico Oficial de fecha 17 de abril 2019 Número 39 Extraordinario.
PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.



ALUMBRADO PÚBLICO

T A N
T=Todas A=Algunas N=Ninguna







En Quintana Roo, el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado es el ente u organismo que constituye derechos sobre la propiedad privada¹⁸, por medio del instrumento de inscripción y se puede ostentar mediante el Certificado de Gravamen. Por ende, la propiedad privada o pública se ostenta a través de la constitución del derecho ante este ente; en ese sentido la problemática actual de las colonias irregulares es la incertidumbre jurídica, en virtud de que la mayor parte de las personas carecen del documento idóneo para ostentar la propiedad ante terceros.

En esa tesitura, con el fin de abatir el problema de certeza jurídica que padecen gran parte de las familias benitojuarenses de todos los niveles económicos y, por ende, mayormente las de escasos recursos, por la falta de servicios en la infraestructura pública, de vivienda digna y de un desarrollo urbano a la vanguardia de lo que representa la ciudad de Cancún, es que se crea el presente programa, como un instrumento de apoyo para que se cuente con las condiciones de bienestar social y patrimonial, que les permita superar las condiciones de rezago social en las que subsisten actualmente los asentamientos humanos irregulares.

Como ya se ha mencionado, las responsabilidades de los promotores de las ventas inmobiliarias irregulares o sin servicios públicos debieron ser requeridas por la autoridad en la época, administración y en el tiempo, para no dejar crecer el problema en el que estamos hoy en día.

A partir de agosto del 2018 ante la nueva legislación en materia urbana¹⁹, que entre otras cosas establece la obligación de dotar servicios públicos e infraestructura urbana por los promotores de desarrollos inmobiliarios y propietarios de infraestructura, también se establecen directrices de responsabilidad, inclusive de carácter penal por delitos cometidos en materia de desarrollo urbano.

Es así que la única administración en realizar acciones de gobierno fue la encabezada por la presidenta municipal Mara Lezama Espinosa que, por medio de la Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano, clausuró cerca de 14,800 lotes para construir viviendas y comercios irregulares sin servicios, que se ofertan en distintas redes sociales de manera ilegal, que traen consigo distintos actos y hechos ilícitos, aprovechándose unos cuantos, una vez más, de la buena voluntad y esperanza de la gente.

¿Por qué no se invierten recursos para otorgar infraestructura básica a estas colonias? Las autoridades administrativas de los 3 niveles de Gobierno se encuentran impedidas para invertir recursos públicos en propiedad privada de terceros, por lo que el municipio de Benito Juárez está legalmente imposibilitado para erogar recursos en lugares que no se puede acreditar que son de dominio público.

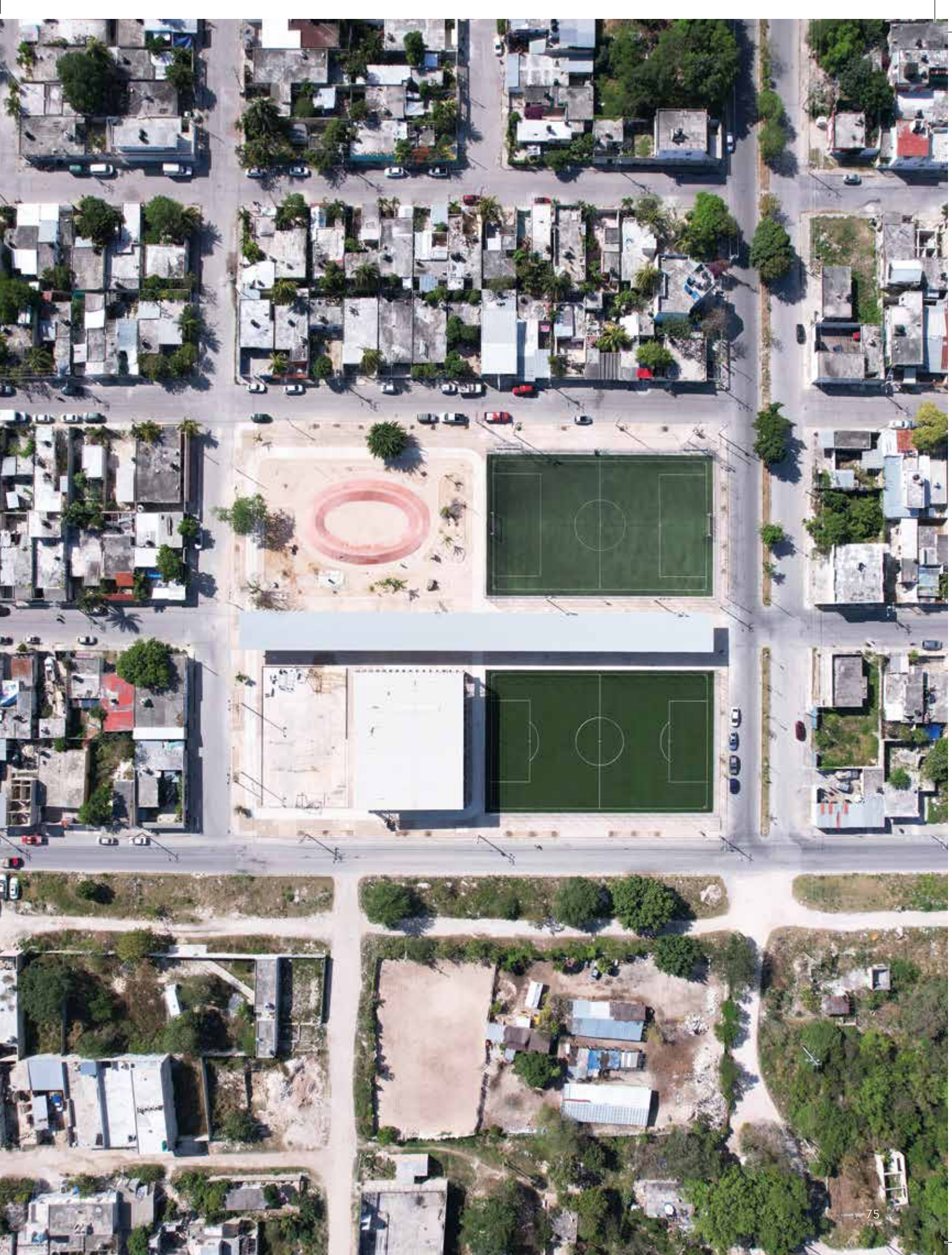
Por esa razón, las colonias y/o asentamientos humanos irregulares, casi en su totalidad, carecen de infraestructura pública básica, las calles siguen siendo de arena y tierra provocando a su vez problemas de salud a las familias que los habitan, son intransitables, lo que provoca falta de rutas de transporte público; y no cuentan con alumbrado público, lo que ocasiona un sinnúmero de actos delictivos a consecuencia de la falta de luz en las calles.

Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

¹⁸ Código Civil del Estado de Quintana Roo.- Artículo.- 3159

¹⁹ Ley de Acciones Urbanísticas de Quintana Roo y Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Quintana Roo.

Fotografía por: Alejandro Olmedo. Abajo el fraccionamiento "Alejandría" y arriba la colonia irregular "Cuna Maya". Área de donación en la colonia Sac-Be.





Asimismo, la falta de suministro de agua y drenaje provoca que se realicen pozos para extracción de agua del subsuelo y, en el mejor de los casos, fosas sépticas que de acuerdo a estudios cuentan con cierta permeabilidad que contaminan²⁰ directamente el manto freático.

Es así que la calidad del agua en Benito Juárez es un problema de urgente atención y la mayor contribución a la contaminación de ésta es provocado por la contaminación que generan²¹ los asentamientos humanos irregulares que a su vez contribuyen a la contaminación de los cenotes que son pozos de agua de gran profundidad, que se alimentan por la filtración de la lluvia y por las corrientes de los ríos que nacen en el corazón de la tierra y que se encuentran conectados a los sistemas lagunares, que en pocos años se continuarán contaminando, lo que representaría un daño ambiental irreparable y en perjuicio de todos los benitojuarenses.

La mayoría de las colonias irregulares en Cancún tienen el común denominador de que ya se encuentran tituladas o escrituradas, sin embargo, la mayor parte no cuentan con subdivisiones en virtud de los impedimentos legales, pero todas podrían seguir en ese olvido social y laguna legal por los siguientes 25 años.

Es por tal razón que es importante tomar acciones inmediatas para dejar establecidas y sólidas las bases sobre cómo la voluntad política se traduce en un programa de regularización.

²⁰ <https://www.aguas.org.mx/sitio/blog/noticias/item/1760-yucatan-rios-subterraneos-de-merida-contaminados-por-300-mil-fosas-septicas.html>

²¹ Calidad del Agua en los Asentamientos Humanos ¿Cuál es la Realidad?

<https://www.scielo.org.mx/>

Fotografía: Casa irregular en Colonia San Alfredo.





05.

PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

Este programa plantea la toma de acciones en beneficio de las familias que han sido olvidadas, en algunos casos, por más de 30 años, realizar estrategias jurídicas, generar estímulos fiscales, prorrates para la recaudación hasta ahora pasiva, establecer mecanismos de solución e interpretación legal en el ámbito municipal, y efectuar convenios marco con asociaciones, empresarios, notarios públicos, instituciones, órganos y paraestatales del Gobierno Federal así como con instituciones del Gobierno del estado de Quintana Roo, con el fin de poder realizar una sana, económica y eficiente escrituración y, en su momento, la posible creación de un Instituto para el Bienestar Patrimonial que tenga la facultad de expedir títulos como apoderado de los particulares propietarios.

El programa únicamente buscará atender a las colonias cuyas características arrojen que son de la propiedad privada ya constituida, o aquellos casos que ya hayan dejado de tener la calidad de propiedad social o agraria y que se encuentren dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente y conforme al artículo 115 de la carta magna, y los artículos 1 fracción II, 11 fracciones VI, XV, XVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, donde su regularización consistirá en dos aspectos:

El primero: municipalizar; es decir, incrementar el patrimonio municipal recibiendo en donación calles y banquetas que en la actualidad son transitadas, en algunos casos por más de 30 años, y que en su gran mayoría no cuentan con pavimentación ni alumbrado público, las cuales siguen siendo jurídicamente de particulares, sin haberlas entregado formalmente al dominio público, motivo que impide que el Gobierno municipal no pueda invertir recursos públicos. Asimismo, recibir lotes en donación para equipamiento urbano en beneficio público de los habitantes de las colonias irregulares y del pueblo de Benito Juárez, Quintana Roo.

01.

01.

El municipio
recibe donación
de calles

02.

El municipio
programa y planea
de forma paulati-
na la dotación de
infraestructura

03.

Se dejan bases sólidas
para que se cuente
con servicios

02.



El segundo: realizar todas las acciones de gobierno necesarias, convenir con la Federación, el Estado, notarios y corredores públicos, los sectores de asociaciones civiles, colegios y demás entes necesarios para ejercer voluntad política, social y administrativa, patentizando que Cancún es de todos y para todos. Este segundo aspecto permitirá hacer realidad la ilusión de cualquier familia: la entrega del título o escritura pública de propiedad de sus hogares con estrategias legales en beneficio social.

También consistirá en promover reformas y/o actualizaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano para que de ser viable, se modifique el tipo de uso de suelo y más allá, que se conceptualice y se cense ante la autoridad correspondiente —independientemente de su condición—, que la mayoría de estos casos se encuentra en polígonos que devienen de alguno de los ejidos, o bien, de propiedad que fue social y ahora es privada.

Para esta situación, deberá prevalecer la condición legal actual que se tenga del predio, en virtud de que la tierra social fue sometida a asamblea ejidal para su desincorporación y regularización para titulación ante el Registro Agrario Nacional.

El programa también incluye brindar asesorías legales gratuitas en materia de desarrollo urbano para que las personas obtengan, en su caso, el registro de obra de las construcciones antiguas con más de cinco años de temporalidad realizadas sin los permisos de la autoridad administrativa.

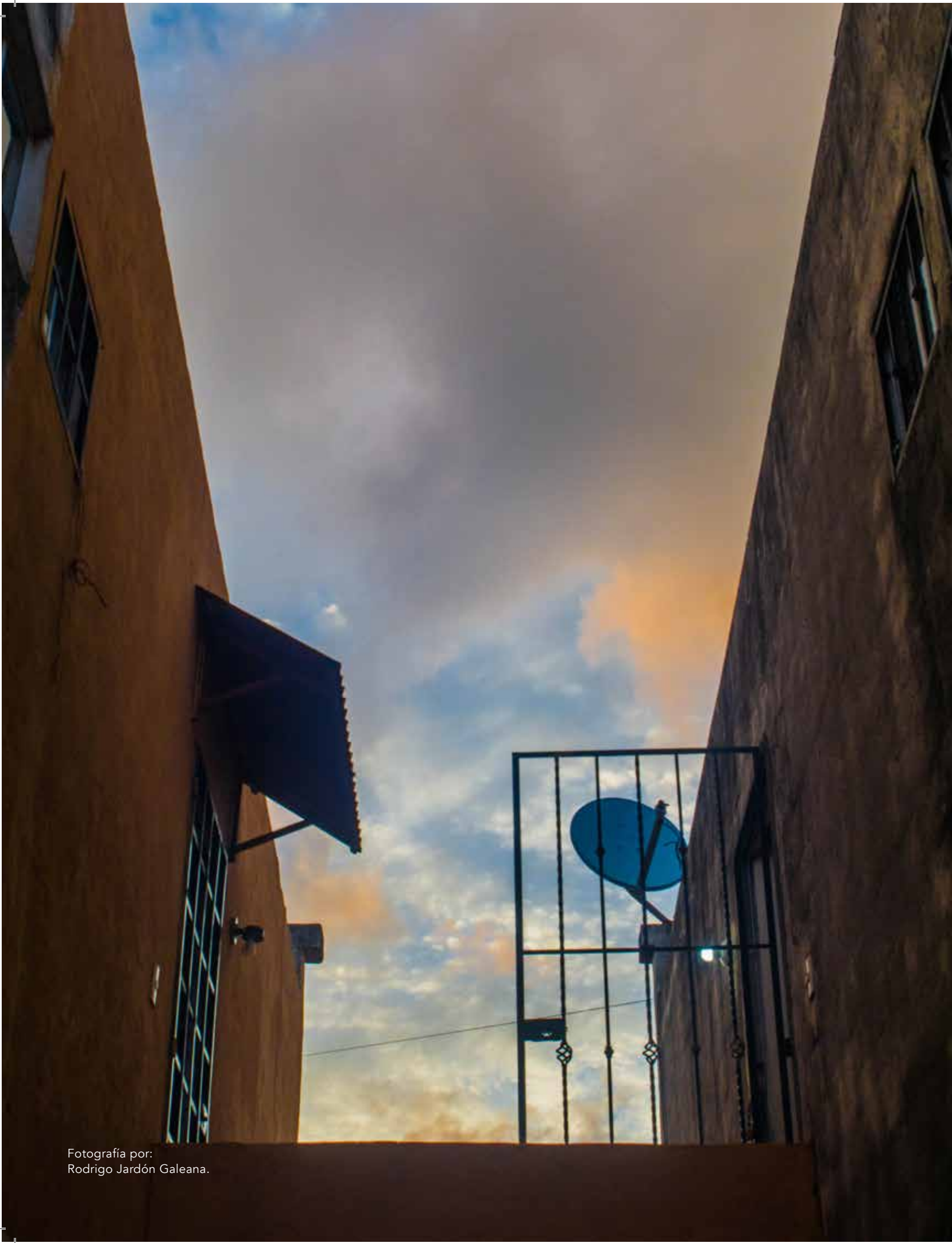
El compromiso y la voluntad es de todos. Por ello, debemos trabajar propietarios, poseionarios, sociedad y gobierno juntos, para lograr un sentido de pertenencia, sociedad, comunidad y, por ende, resolver de fondo el problema de los asentamientos humanos irregulares.

Fotografía:
Elizabeth Morales

(Siguiente spread)







Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

06.

MARCO LEGAL



Fotografía por Francisco Verdayes:
Acervo del archivo general del
Fondo Nacional de Turismo (FO-
NATUR). Proceso de edificación del
Palacio Municipal de Cancún, Obra
de Francisco Maqueo y el Arq. Al-
fonso Berneche.



Fotografía por:
Elizabeth Morales.







Fotografía: Bandera de México ubicada en el kilómetro 5 del Boulevard Kukulkán en la zona hotelera. Fotografía cuyo autor se desconoce.



07.

OBJETIVOS





OBJETIVO GENERAL

Fotografía spread por:
Rodrigo Jardón Galeana.

Fotografías por :
Elizabeth Morales
Sergio Ravel Güémez.

Regularizar mediante los esquemas de municipalización, titulación y/o escrituración la tenencia de la tierra para uso particular, para el equipamiento e infraestructura pública en donde existan asentamientos humanos irregulares, dar certeza jurídica a los hogares de miles de familias, mejorar la calidad de vida de los benitojuarenses, mitigar la contaminación del manto freático y contrarrestar el problema ambiental ya ocasionado.







OBJETIVO ESPECÍFICO

Sentar las bases normativas para que sirvan como mecanismo de regularización y contribuir con el rezago de la certeza jurídica de la tenencia de la tierra, así como crear, derivado de esto, estrategias para contrarrestar los efectos de la contaminación del agua por este fenómeno, para que las próximas administraciones tengan la fórmula probada de continuar con esta gran labor, mediante la interpretación jurídica, administrativa en las colonias o asentamientos humanos irregulares del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

Crear en su momento un organismo descentralizado de la administración pública, el “Instituto Municipal para el Bienestar Patrimonial”, para que funja como apoderado cuando así proceda y expida títulos de propiedad de los predios particulares, aceptar donaciones e incrementar el patrimonio municipal en los predios que se reconozca la titularidad y el derecho, en virtud de la regularización efectuada, asimismo ejercer voluntad política para lograr el bienestar patrimonial.

Fotografías por:
Sergio Ravel Güémez.



Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

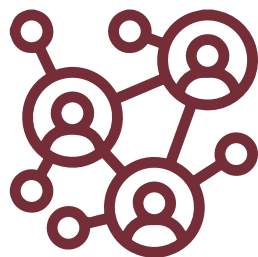
08.

LINEAMIENTOS



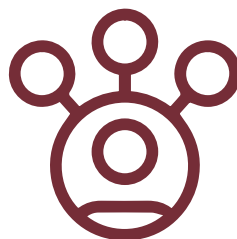
01. COBERTURA

El Programa para el Bienestar Patrimonial será aplicable dentro del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, a la población urbana en condiciones de rezago patrimonial, social, urbano y de servicios públicos, tomando como referencia las solicitudes recibidas en la regiduría que presida la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte y con base en la estadística de las colonias consideradas asentamientos humanos irregulares que obra en esta dirección, que para tal caso, se podrán formar comités o consejos para determinar si las condiciones jurídicas de la colonia o asentamiento humano irregular son aptas para el proceso de regularización.



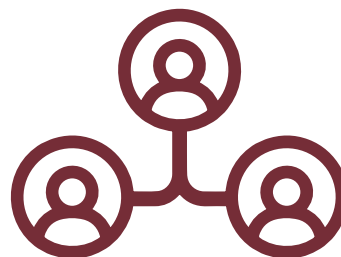
02. POBLACIÓN POTENCIAL

Es la población del municipio de Benito Juárez que transita o habita en localidades urbanas o áreas delimitadas por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, que carecen de certeza jurídica o viven en asentamientos o colonias irregulares sobre el suelo que ocupan.



03. POBLACIÓN OBJETIVO

Es la población que no cuenta con certeza jurídica del predio que ocupa, incluyendo la población general que transita por calles o vialidades que hasta ahora son particulares; turistas y personas en general que transiten por el municipio, y la propia Cancún, para que sea una ciudad con menores factores contaminantes del agua.



04. BENEFICIARIOS

El pueblo de Benito Juárez ante la municipalización; y las personas titulares de derechos y obligaciones que posean un predio urbano dentro de los límites del Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, que tengan más de cinco años a título de dueño, de manera pacífica, ininterrumpida, continua, pública, de buena fe y que cumpla con las reglas que se establezcan en el presente Programa.



Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.



09.

REQUISITOS Y CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

CRITERIOS ESPECÍFICOS

A) Para ser elegibles de regularización por escrituración las personas solicitantes, deberán seguir los puntos de referencia:

LOS QUE CUENTAN CON SUBDIVISIÓN	LOS QUE NO CUENTAN CON SUBDIVISIÓN
SI NO CUENTAN CON RECURSOS PARA ESCRITURACIÓN. Se realizarán convenios con notarías públicas a fin de que no generen los honorarios respectivos.	SI NO CUENTAN CON RECURSOS PARA ESCRITURACIÓN. Se realizarán convenios con notarías públicas a fin de que no generen los honorarios respectivos.
SI CUENTAN CON EL CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO ORIGINAL. Es necesario para efectos de escrituración.	SI CUENTAN CON EL CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO ORIGINAL. Es necesario para efectos de escrituración.
SI ESTÁN AL CORRIENTE EN EL PREDIAL. De lo contrario, se crearán estímulos fiscales que autorice la ley.	SI ESTÁN AL CORRIENTE EN PREDIAL. De lo contrario, se crearán estímulos fiscales que autorice la ley y se podrá prorratar entre los lotes resultantes, previo pago de escrituración.
SI CUENTAN CON CLAVE CATASTRAL. Se solicitará la impresión gratuita de la Cédula Catastral.	SI CUENTAN CON CLAVE CATASTRAL PROVISIONAL O SE EMITIÓ OFICIO DE SUBVISIÓN ANTIGUO. Se solicitará la revocación de dicho oficio con los antecedentes que dieron origen a la subdivisión.
SI CUENTAN CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO. Identificar el folio del Registro Público.	





SE VENDE

CHARCOLES, PALMISTAS

LECS,

DEVO, TORTILLAS, CAFE, KLOCAR, ETC.

AN. JERES, SAL, GALLETES, KILGAR,

NETS, Y ACCESORIOS PARA CAMILLA,

TECA

I.- Para el caso de que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio la subdivisión, pero no se dio de alta en el Catastro Municipal y no se imprimieron las cédulas catastrales, se podrá solicitar de forma gratuita, únicamente para efectos del programa. En cuanto al predial, si presenta adeudo, el total podrá ser prorrateado entre los lotes resultantes, con los estímulos fiscales de ley correspondientes.

II.- Los servicios catastrales y demás derechos que se generen por concepto de estos trámites serán exentos de pleno derecho; para el caso del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se proporcionarán las mejores condiciones y/o estímulos fiscales para su escrituración.

III.- Para el caso de bienes de dominio público, estarán exentos de conformidad con lo establecido en el artículo 115 constitucional.

IV.- Para el caso de que se hayan emitido oficios de subdivisión y no hayan sido protocolizados o constituidos e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, éstos podrán renovarse con el fin de cumplir el objetivo en el tiempo y pueda darse la certidumbre jurídica a los poseedores legítimos.

V.- Los servicios catastrales y demás derechos que se generen por concepto de estos trámites serán exentos de pleno derecho; para el caso del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se proporcionarán las mejores condiciones y/o estímulos fiscales para su escrituración.

VI.- Para el caso de bienes de dominio público, estarán exentos de conformidad con lo establecido en el artículo 115 constitucional.

Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

B) Los beneficiados de un inmueble escriturado deberán cumplir con los siguientes criterios:



01.

Que se ubique en áreas o localidades urbanas dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente de Benito Juárez, Quintana Roo.



02.

Que no se localice en áreas naturales protegidas, de reserva o conservación.



03.

Que no sea sujeto de litigio o se le reclame por la vía jurisdiccional un derecho.

REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS BENEFICIARIOS:

Para ser beneficiarios del programa, el solicitante deberá comprobar y entregar a la instancia correspondiente los siguientes requisitos específicos:

01

Que el beneficiario sea mayor de edad. Entregar copia y presentar original para cotejo de los siguientes documentos:

A) CURP.

B) CREDENCIAL PARA VOTAR.

C) ACTA DE NACIMIENTO EN CIERTOS CASOS.

D) SEÑALAR EL DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR TODO TIPO DE DOCUMENTOS.

Presentar solicitud y llenar cédula de información del programa y cumplir con las disposiciones para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra:

A) Proporcionar, bajo protesta de decir verdad, la información necesaria para el llenado de la solicitud del programa. Será responsabilidad de la instancia correspondiente validar la información. (Para el caso de propietarios de lotes a subdividir o subdivididos a escriturar.)

B) Presentar constancia de no propiedad expedida por el Catastro Municipal, misma que será gratuita.

C) Acreditar mediante documento idóneo la legal posesión.

Tener posesión del lote que se pretende regularizar, acreditándolo con la siguiente documentación:

A) Escrito o formato signado por el propietario originario del lote raíz en donde exprese su voluntad de otorgar escritura para regularizar el lote, en donde se encuentre dirigido al nombre del encargo, debiendo de signarlo con su nombre y firma.

B) Croquis de ubicación del inmueble, coordenadas UTM, señalando medidas y colindancias aproximadas, las cuales podrán solicitarse a la Dirección de Catastro Municipal sin costo alguno.

C) Para los casos de titulación, la documentación, formatos y requisitos se expedirán por medio del ayuntamiento, a través de la Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano.



Fotografía:
Casa en colonia irregular.

INSTANCIA NORMATIVA

La instancia normativa del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos será la Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano, por conducto de la Unidad Jurídica y Vinculación hasta en tanto no se haya creado el instituto respectivo.



Fotografía por:
Elizabeth Morales.

La instancia normativa tendrá las siguientes obligaciones y atribuciones:

A) Planear y comunicar la operación del programa a las instancias participantes.

B) Vigilar la eficiente operación del programa para el cumplimiento ordenado de las metas y objetivos.

C) Revisión y validación junto al regidor que presida la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte, de las colonias que se encuentren dentro de los polígonos aptos para regularizar.

D) Llevar el seguimiento y vigilancia del cumplimiento del esquema social del programa.

E) En conjunto con el presidente municipal, firmar convenios marco con cualquier autoridad, instancia u organismo de cualquier nivel de Gobierno, asociaciones, colegios, notarios públicos, corredores públicos y demás con firma de asistencia del síndico municipal, y el regidor presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte.

F) Dar seguimiento con las autoridades y organismos de la administración pública municipal, en la obtención de autorizaciones vigentes, la incorporación al desarrollo urbano de las colonias y/o asentamientos humanos irregulares y titulación en favor de los ocupantes.

G) Integrar el padrón de beneficiarios del programa.

H) Proporcionar de acuerdo con la Ley General y Estatal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, cualquier tipo de información sobre el avance de los beneficiarios en el programa y demás información necesaria para el seguimiento y evaluación del mismo.

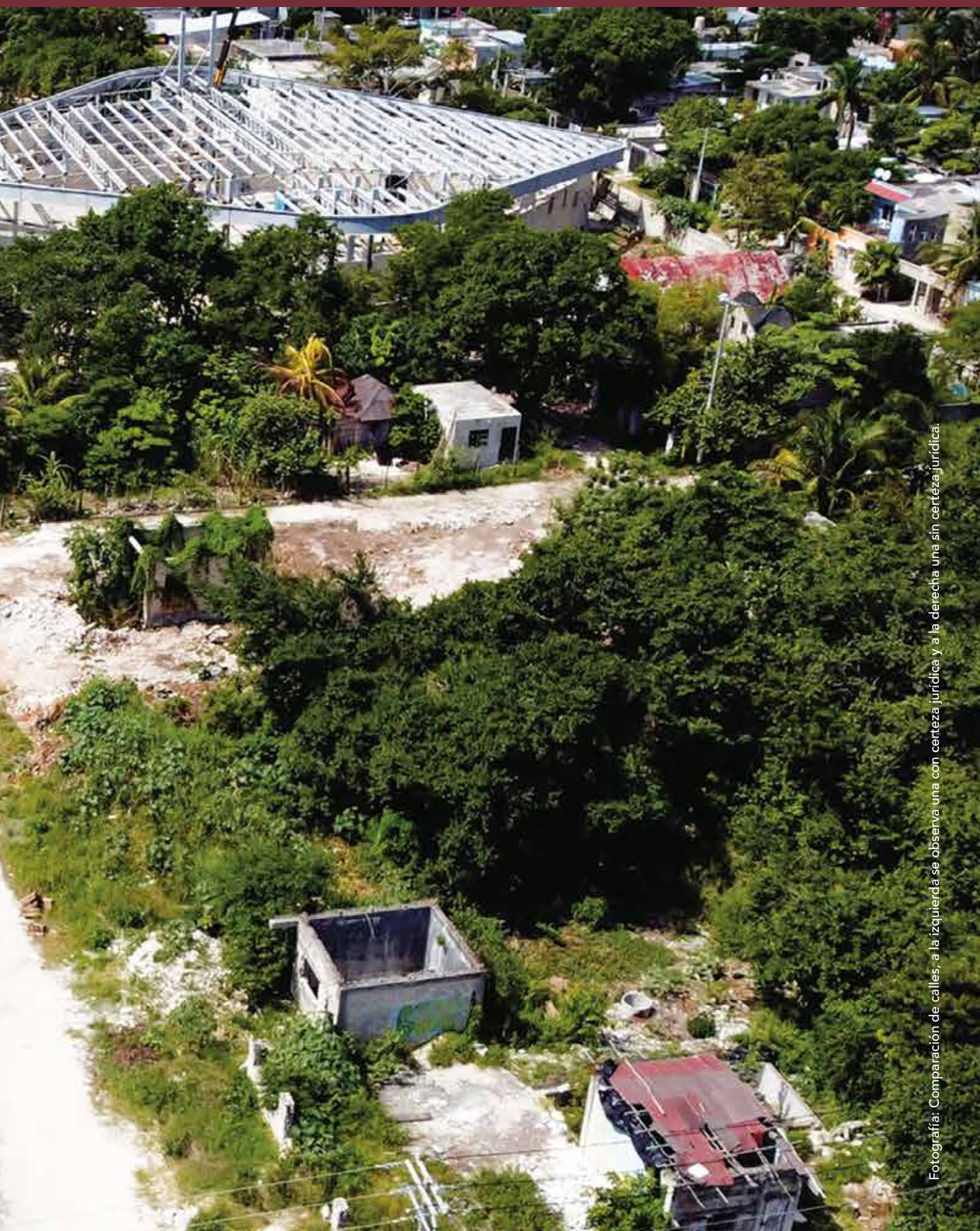
I) Generar número de expediente y validar la generación de acuerdos de liberación de los beneficiarios.

J) Participar en las sesiones informativas y otorgar la información de las implicaciones de la regularización dirigida a los beneficiarios.

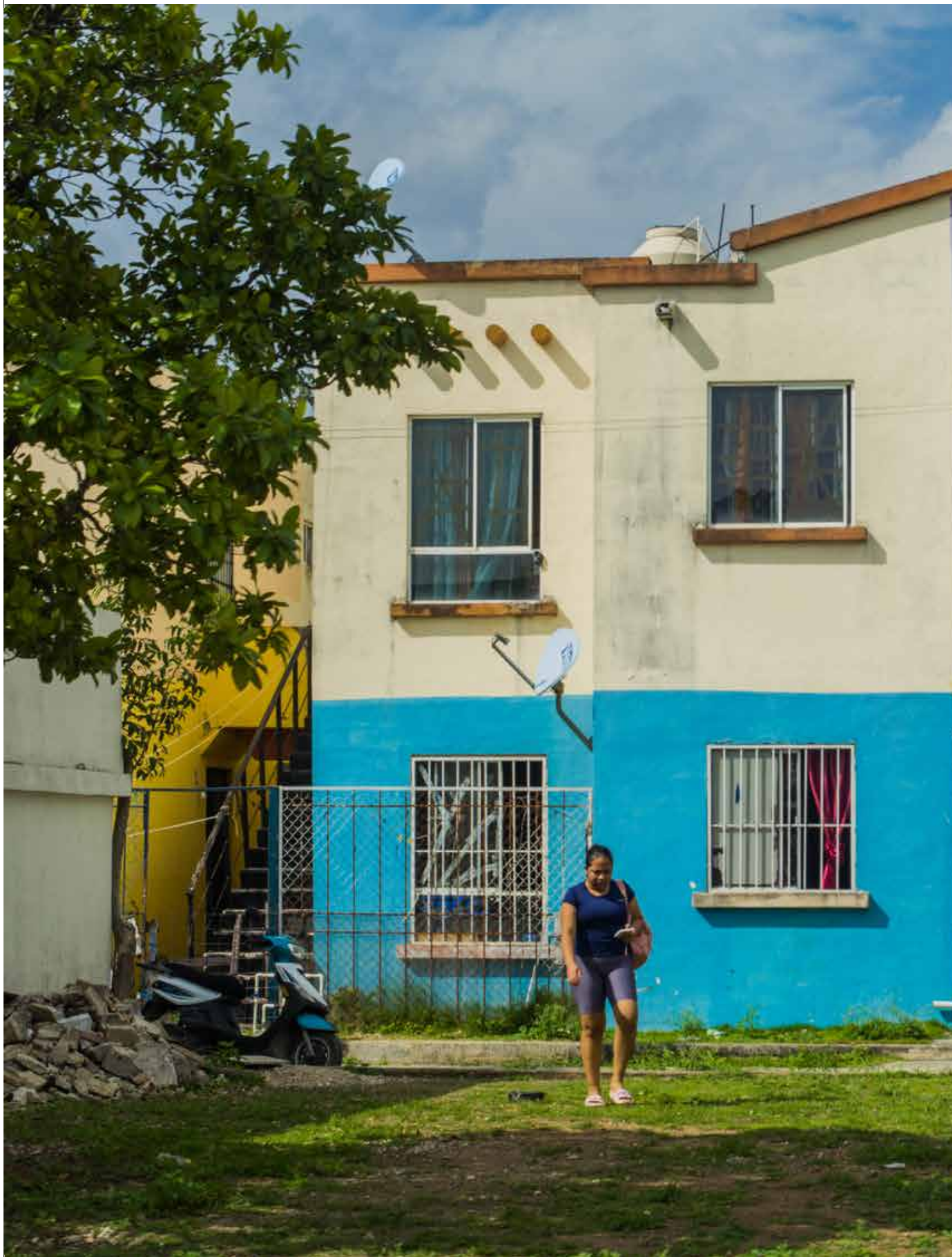
K) Integrar y resguardar el expediente técnico general y por beneficiario.

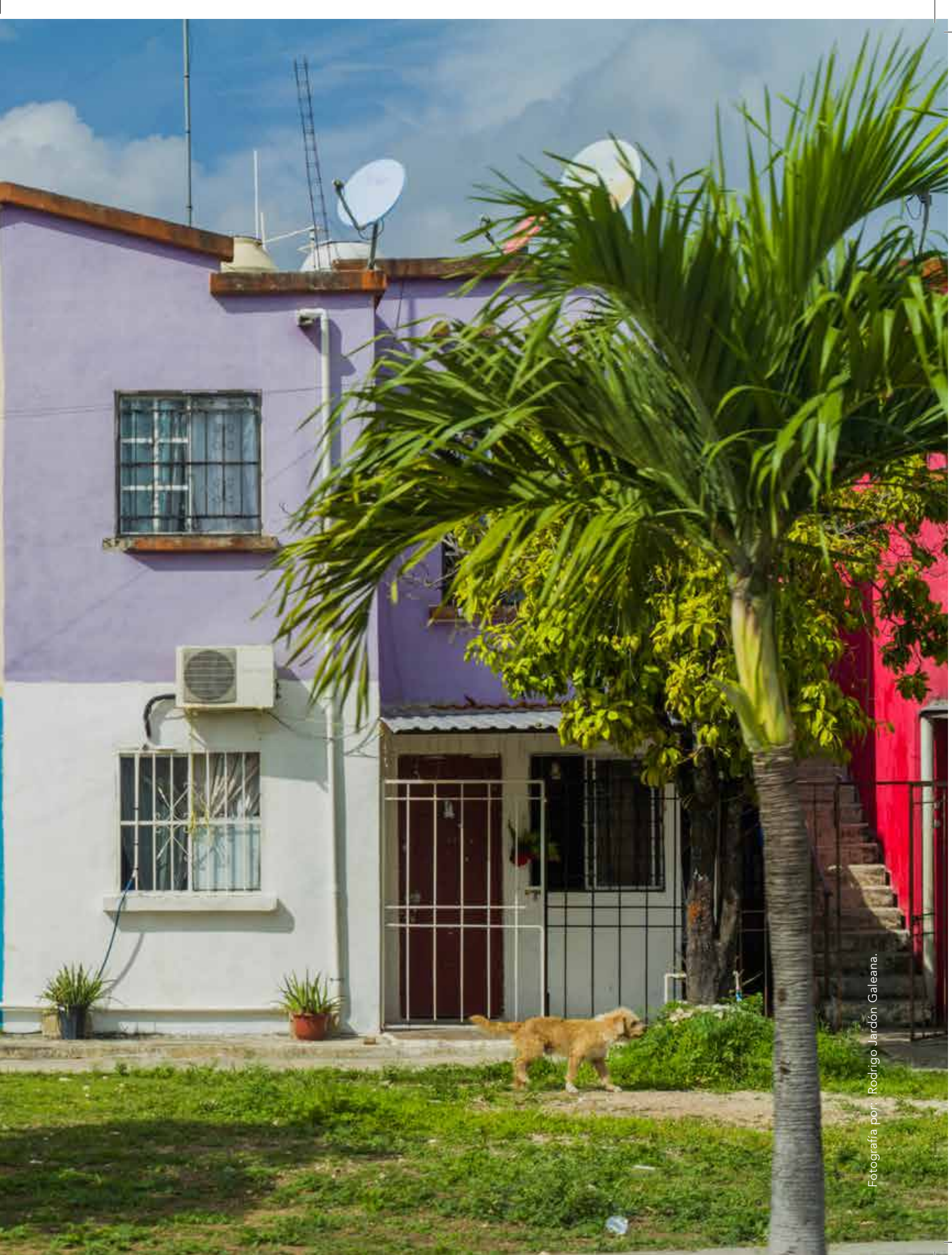
L) Las demás que establezcan las reglas de operación y las demás disposiciones aplicables.





Fotografía: Comparación de calles, a la izquierda se observa una con certeza jurídica y a la derecha una sin certeza jurídica.





Fotografía por: Rodrigo Jardón Galeana.



Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

10.

MENSAJE FINAL

Como verán esta política pública demostrará si realmente se cumplió con el Cancún que fue ideado hace 53 años, donde muchos buenos deseos se hicieron realidad, pero muchos otros quedaron en el olvido. Este trabajo no lo pude haber logrado sin la convicción constante de mi equipo de trabajo; la educación brindada por mi familia, valores e ideales, así como los valiosos recuerdos y ejemplos que tengo desde el 2004. Cancún tiene un futuro en el corazón de cada persona que cree en un mejor lugar para vivir, donde el conjunto de esfuerzos, debe ser de todos, luchando por el más valioso recurso, más noble y bueno que tiene este paraíso turístico, que es nuestra gente.

Finalmente, el jueves 18 de noviembre del 2021, el Ayuntamiento de Benito Juárez hace historia aprobando, por el cabildo en la 4ta. sesión ordinaria, una parte de este proyecto, lo cual no se pudo lograr sin el corazón y voluntad política de muchos cancuenses convencidos de que resolver un problema tan amplio y complicado comienza con la certeza jurídica patrimonial.

Fotografía por:
Rodrigo Jardón Galeana.

(Siguiente pág.)

“La unión causal de circunstancias de la vida conectan el pensar con el hacer y con la vocación de servir para un mejor futuro”.





11.

AGRADECIMIENTOS

Alydia Portilla Manica	Alejandro Méndez	Universidad La Salle
Nicolas Mollinedo Bastar	Haydeé Cárdenas	Universidad Anáhuac
Billo	Jorge Aguilar	Samanta Alcocer Chávez
Papalacho	Heyden Cebada	Irvín Martínez Reyes
Linda	José de Jesús Rodríguez de Leo	Martha Estela Torija Coello
Cesar Portilla	Sergio de Luna Gallegos	Edgar Jiménez Sánchez
Rafael Marín Mollinedo	Marco A. Torre	Carlos Enrique Rodríguez Garrido
Nicolas Mollinedo Portilla	Yuri Salazar Ceballos	Denisse de los Ángeles Robles
Isaac Mollinedo Portilla	Carlos Del Castillo	José Manuel Caamal García
Andrés Manuel López Obrador	Guillermo Pérez	Gladys Guadalupe Buendía
Mara Lezama Espinosa	Ravel Güémez	Javier Chávez López
Ana Patricia Peralta de la Peña	Jerjes Hernández Zuñiga	María Fernanda Gómez Romero
Luis Hernández Palacios Mirón	Juan Bosco García Galán	Georgina Jiménez Cruz
Carlos Puga	Majo Cadena	Jorge Castro
Cesar Portilla	Bernardo Linss	Juan Carlos Pérez
Juan Manuel Torres Paredes	Gabo V.	Daniela Torres
Eugenio Segura Vázquez	Musta	Olaf Eduardo Carranza
Cristina Torres	Francisco Carrillo	Claudia Tamayo
Carlos Fuentes	Adriana Canché Solis	Leonardita Pintado
Jorge Arturo Sanen Cervantes	Ricardo López Rivera	Andrea Castillo González
Miriam Morales Vázquez	Santiago Llana	Karen Betancourt
Pablo Gutiérrez Fernández	Elias Molina	Ana Paula Mollinedo
Jessica Alejandra Ciau Díaz	Samantha Hernández	Carlos Andres Mollinedo
Miguel Angel Zenteno Cortés	Miriam Madero	
Karina Pamela Espinoza Pérez	Ignacio Peón	
Lorena Martínez Bellos	Sandra Novelo	
Jesús de los Angeles Pool Moo	Benito Martínez	
Reyna Lesley Tamayo Carballo	Marisol Ramírez	
Alma Reynoso	Anahí Llergo	
Jorge Rodríguez Méndez	Julio Sánchez	
Eduardo Kuyoc Rodríguez	Jonatan Smith	
Luis Alberto Pech Pech	Luis Camara	
Julio de Jesus Méndez Paniagua	Eric Arcila	
Rodrigo Jardon Galeana	Notarios de Quintana Roo	
Juan Carral	Tachuela Marketing	
Rodrigo Llano	Grupo Regio	
Pablo Bustamante Beltrán	Elizabeth Morales	
Guillermo Brahms	Elizabeth Albornoz	
Eduardo Cisneros	Jonathan Brunner	
Carlos J.	Huayo Solís	
Fernando Muñoz	Grupo ABC	
Mariann González Pliego	Christine Mccoy	
Noraa Garza	Universidad Del Caribe	



GRACIAS A TODAS LAS PERSONAS
QUE CONOCEN Y FORMAN PARTE
DE ESTE PROYECTO.







Programa de Regularización
para el Bienestar Patrimonial.