



**GACETA OFICIAL**  
**DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ,**  
**QUINTANA 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, 02 de Julio de 2025.

Tomo I

Número: 60 Extraordinario

Octava Época

### Índice de Contenido

- ✓ **Acuerdo 24-27/133.-** SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA VIGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 02 DE JULIO DEL 2025, EN EL QUE SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, EL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN SOBRE LA TENENCIA DE LA TIERRA DE LAS REGIONES 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 Y 235 DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, EN LOS TÉRMINOS DEL PROPIO ACUERDO..... *Página 2*



CONTENIDO

PARTE CONDUCENTE

SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA VIGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, 2024-2027.

FECHA: 02-JULIO-2025.

000001

Acuerdo 24-27/133

SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA VIGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 02 DE JULIO DEL 2025, EN EL QUE SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, 2024-2027, EL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN SOBRE LA TENENCIA DE LA TIERRA DE LAS REGIONES 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 Y 235 DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, EN LOS TÉRMINOS DEL PROPIO ACUERDO.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2024-2027, con fundamento en los artículos 4, 27, 115 y demás relativos y aplicables de la Constitución Política de los Estados Unidos Soberanos; 1, 2, 4, 5, 6 fracción IV, 7, 11, 13, 63 y demás relativos y aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 126, 127, 128 Fracción VI, 133, 145, 154 y demás relativos y aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10 Fracción III, 13, 14, 16, 93 fracción IX, 129, 130, 146 fracción II y demás relativos y aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; 1°, 2°, 6°, 13 fracción V, 46, 77 y demás aplicables de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 60, 63, 65, 66 fracciones I incisos b), c) y o), 230 fracción IV, inciso d) y demás aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1o, 2o, 3o, 5° fracción IX, X, XI, XIV, XIX, 6o fracción I, 7o, 73, 74, 96, 101, 201, 202 y demás aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1, 2, 5, 6, 26, 33, 45, 46, 49, 50, 78, 85, 139 y demás relativos y aplicables del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y, 1, 2, 4 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y,

#### CONSIDERANDO

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

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 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 el Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece como parte de los derechos humanos que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa;

Que en su artículo 27 párrafo tercero establece que son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendientes a establecer provisiones, reservas, usos de del suelo y destinos de área y predios del Centro de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano;

Que tanto la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, prevén que entre otras atribuciones, corresponde a los municipios 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

JANUARI  
MENTA

1

000002

planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos; informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano; crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

Que por su parte la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, determina que son facultades y obligaciones del Ayuntamiento en materia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;

Que el ex-presidente Carlos Salinas de Gortari, en uso de las facultades conferidas por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 94 de la Ley Agraria, en seguimiento al oficio numero 10-183 de fecha 09 de octubre de 1989, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitó a la Secretaria de Reforma Agraria la expropiación de 321-85-96.24 has., de los terrenos ejidales del poblado denominado "ISLA MUJERES", municipio de Benito Juárez e Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo, para destinarlos a constituirla en reserva territorial patrimonial para el futuro crecimiento de la Ciudad de Cancún, la cual se ajusta a lo establecido en los artículos 03 fracción II y 94 de la Ley Agraria y se comprometió a pagar la indemnización correspondiente conforme a la ley;

Que posteriormente al momento de la creación del INVIQROO, Cancún contaba con más de 25 mil habitantes y un rezago importante de viviendas, por lo que en mayo del año 1984 el INVIQROO se reformó a raíz de las modificaciones al artículo 115 constitucional, mismas que le dieron más atribuciones al gobierno estatal y municipal para las gestiones inherentes a la dación de vivienda;

Que en el mes de Agosto de 1990 se crea el fideicomiso "Fondo Solidaridad", que tuvo como objetivo principal la aplicación de recursos económicos para aportar equipamiento de infraestructura a los nuevos asentamientos humanos creados y conocidos como regiones, mismo que dependerán directamente del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, y en este acto a petición del Consejo de Administración del Fondo Solidaridad Cancún" se acuerda que INVIQROO entregara a favor del H. Ayuntamiento de Benito Juárez las superficies que abarcan los polígonos de las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235, mismas destinadas al uso habitacional, comercial, de equipamiento y vialidades;

Que el 02 de mayo del año 1991 se firma el convenio entre el Instituto de Vivienda del Estado de Quintana Roo y el H. Ayuntamiento de Benito Juárez en el que se determinaron las bases normativas del proceso de entrega-recepción de los lotes habitacionales ubicados en las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235;

Que son fines y responsabilidades del Gobierno Municipal, a través del Ayuntamiento, garantizar la observancia de la normativa y demás disposiciones administrativas que apruebe el Ayuntamiento, en aras de preservar la dignidad, la integridad de las personas y su patrimonio, así como de salvaguardar la integridad del territorio municipal, procurando el orden y la tranquilidad pública;

Que para alcanzar dichos fines, el H. Ayuntamiento de Benito Juárez cuenta con facultades generales de planeación integral, democrática y participativa, procurando el desarrollo político, económico, social, urbano y rural del Municipio, mediante la integración de planes, programas y acciones de mediano y largo plazo que garanticen la continuidad del desarrollo de la gestión municipal, encontrándose dentro de estas atribuciones, la facultad para aprobar a propuesta del Presidente Municipal, la creación de organismos descentralizados, entidades paramunicipales y fideicomisos públicos que se requieran para la operación y la prestación de

ITA

2

000003

servicios públicos municipales o del ejercicio de las funciones municipales a efecto de atender las necesidades del municipio y de su población;

Que en el Noveno Punto del orden del día de la Quinta Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, de fecha 27 de noviembre del 2024, se aprobó la creación del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial", publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 13 de enero de 2025, (Tomo I, Numero 03 Extraordinario, Decima Época), que tiene como objetivo "Ser el órgano ejecutor del ayuntamiento en todo lo relacionado con la regularización de la tenencia de la tierra, la certeza jurídica patrimonial, la vivienda y sus proyectos y programas en los que exista interrelación para ordenar y regular el crecimiento sustentable con perspectiva de justicia social en el territorio municipal proponiendo políticas y procedimientos para su aplicación con la participación de la ciudadanía", además, que dentro del ámbito de sus funciones y atribuciones conforme lo marca el acuerdo de creación en el capítulo II, Fracción IV: dicho organismo deberá "Promover la regularización de la tenencia de la tierra técnica y jurídica a través del esquema de escrituración y/o titulación en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, otorgando seguridad jurídica de los posesionarios en los asentamientos irregulares ubicados en áreas de crecimiento de los centros de población";

Que derivado de la alta demanda por parte de los cancenenses que viven en las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 por más de 20 años para concluir sus trámites de escrituración y que derivado a la desaparición del INVIQROO, un sin número de lotes habitacionales se quedaron sin concluir estos trámites administrativos generando incertidumbre en la certeza jurídica patrimonial ocasionando así que 16,000 lotes habitacionales que corresponden a 80,000 familias, no cuenten con documento idóneo que ostente la propiedad, y aunado a ello, estos procedimientos al ser realizados mediante fedatario público se requiere diversa documentación haciendo el procedimiento aún más costoso y engorroso, por lo que se pretende que con el programa objeto del presente acuerdo, se resuelva la incertidumbre jurídica patrimonial con el principio de justicia social;

Que a manera de conclusión este programa pretende sentar las bases, lineamientos, procedimientos y estrategias para lograr la regularización mediante el esquema de titulación de los lotes habitacionales provenientes del Fondo Solidaridad Cancún localizados en las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 para saldar la deuda histórica con la ciudadanía y contribuir a subsanar el rezago existente en falta de certeza jurídica patrimonial para las familias cancenenses.

Que por lo anteriormente expuesto, se tiene a bien someter a la aprobación de los integrantes de este Honorable Ayuntamiento, los siguientes:

#### PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO. - Se aprueba el Programa de Regularización sobre la tenencia de la tierra de las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, en los términos y condiciones contenidos en las reglas de operación que se adjuntan al presente acuerdo y que se tienen reproducidas como si a la letra se insertaren.

SEGUNDO. - En su caso, se autoriza a la titular del Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial para que suscriba en representación de este Ayuntamiento los convenios de colaboración necesarios para cumplir con el objetivo del programa materia del presente acuerdo y gestione los actos correspondientes y la inscripción de los mismos ante los organismos competentes.

TERCERO. - Se instruye a la Tesorería Municipal para que por conducto de las Direcciones de Catastro Municipal e Ingresos, realicen las acciones necesarias con el fin de generar estímulos fiscales para condonar el pago de los derechos generados por la expedición de cartas de liberación y/o servicios catastrales, así como

REZ  
FANT

006904

generar el 100% de estímulos fiscales en multas y recargos y/o la prescripción en su caso, aplicable en cuanto al impuesto predial para efectos de regularizar los inmuebles que sean aptos conforme a los criterios de elegibilidad dispuestos en las reglas de operación del programa objeto del presente acuerdo, y realice las acciones necesarias para promover estrategias de reestructuración y liquidación de los lotes existentes.

CUARTO. - Se instruye a la Dirección de Catastro Municipal para que rinda informe a este Honorable Ayuntamiento por conducto de la Comisión Ordinaria de Desarrollo Urbano y Movilidad, sobre el estatus que guardan los lotes habitacionales administrados en las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235, así como las cartas de liberación otorgadas y realice las acciones necesarias para promover el cumplimiento de los fines del programa objeto del presente acuerdo.

QUINTO. - Se autoriza a las ciudadanas Presidenta Municipal y Tesorera Municipal para que en representación de este Honorable Ayuntamiento, suscriban los títulos de propiedad correspondientes en el ejercicio del Programa de Regularización sobre la tenencia de la tierra de las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, en cuanto a los inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad dispuestos por el programa.

SEXTO. - Publíquese el presente acuerdo, en términos de ley.-----

JUÁREZ

UMENTAL

000005

**ANEXO**

**SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA**

**VIGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA**

**2024-2027**

**02-JULIO-2025**

5

090906

REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE REGULARIZACION SOBRE LA  
TENENCIA DE LA TIERRA DE LAS REGIONES 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235  
DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

INDICE

- INTRODUCCIÓN
  
- ANTECEDENTES
  
- OBJETIVO
  
- MARCO LEGAL
  
- REQUISITOS Y CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD
  
- LINEAMIENTOS

090007

#### INTRODUCCIÓN

El presidente de la República Luis Echeverría Álvarez (1970-1976) en el año de 1974, 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 de los ejidatarios del suelo ejidal y comunal, reforma que en espíritu permitiría que paulatinamente se reemplazara su venta ilegal por su incorporación ordenada al a un desarrollo urbano legal.

Los resultados hasta el momento, han sido para el caso de Benito Juárez, desordenados en cuanto a la planeación urbana, por lo tanto, 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.

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, la calidad de vida, la tranquilidad y los recursos naturales que caracterizaban a Cancún, atrajo a miles de familias a habitar el Municipio de Benito Juárez.

Este crecimiento exponencial, trajo grandes beneficios y una derrama económica impensable, pero también trajo grandes problemas; la falta de planeación urbana en zonas cerca del 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 que no han permitido el correcto desarrollo de la ciudad. El Gobierno del Estado de Quintana Roo,

000008

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 asentaron bases que permitan dar continuidad a un esquema de regularización.

La escasez de vivienda urbana y la onerosa oferta, ocasionaron un mercado de venta de terrenos ejidales, en donde los promotores no se preocupaban en ningún momento por que contara con los servicios urbanos básicos en un desarrollo inmobiliario y que los proyectos se realizaran a la postre de contar con las autorizaciones y/o licencias en la materia ambiental y urbana. Las omisiones y lucro de diversos actores, provocaron un desorden urbano

Que durante los primeros años de la fundación del Estado se pretendía contar con diversas reservas territoriales para el futuro crecimiento de la ciudad, por lo que en la década de 1989 se realizan diversas expropiaciones con la finalidad de constituir las regiones que conformarían el núcleo de población, propiciando el interés del gobierno actual en la aplicación de recursos económicos para dotar de equipamiento e infraestructura a los nuevos asentamientos humanos creados, reconocidos y constituidos mediante el "Fondo Solidaridad Cancún".

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

000009

Soberano de Quintana Roo, establece que toda familia tiene el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La población estimada para Cancún en 2025 es de 1,065,400 habitantes. Esta cifra representa un crecimiento significativo desde los 5 habitantes que tenía Cancún en 1950. En 2020, la población era de 934,189 habitantes, según datos del INEGI, de los cuales 80,000 poseedores viven de manera indistinta en las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 sin contar con certeza jurídica de la tenencia de la tierra, o bien que carecen de recursos para poder escriturar sus hogares, no teniendo acceso a una vivienda digna ya que no cuentan con los documentos idóneos para comprobar la titularidad del derecho de propiedad.

Según la ONU-Habitat estima que, al menos el 38.4 % de la población de México habita en una vivienda no adecuada. ¿Qué es una vivienda adecuada según la ONU? aquellas en condiciones de hacinamiento, o 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, debe reunir como mínimo los siguientes criterios:

**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.

**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.

**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.

090910

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

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.

#### ANTECEDENTES

Que el ex-presidente Carlos Salinas de Gortari, en uso de las facultades conferidas por los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 94 de la Ley Agraria, en seguimiento al oficio numero 10-183 de fecha 09 de octubre de 1989, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitó a la Secretaria de Reforma Agraria la expropiación de 321-85-96.24 has., de los terrenos ejidales del poblado denominado "ISLA MUJERES", municipio de Benito Juárez e Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo, para destinarlos a construirla en reserva territorial patrimonial para el futuro crecimiento de la Ciudad de Cancún, la cual se ajusta a lo establecido en los artículos 03 fracción II y 94 de la Ley Agraria y se comprometió a pagar la indemnización correspondiente conforme a la ley.

Que posteriormente al momento de la creación del INVIQROO, Cancún contaba con más de 25 mil habitantes y un rezago importante de viviendas, por lo que en mayo del año 1984 el INVIQROO se reformó a raíz de las modificaciones al artículo 115 constitucional, mismas que le dieron más atribuciones al gobierno estatal y municipal para las gestiones inherentes a la dación de vivienda.

Que en el mes de Agosto de 1990 se crea el fideicomiso "Fondo Solidaridad", que tuvo como objetivo principal la aplicación de recursos económicos para aportar equipamiento de

000011

infraestructura a los nuevos asentamientos humanos creados y conocidos como regiones, mismo que dependerán directamente del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, y en este acto a petición del Consejo de Administración del Fondo Solidaridad Cancún” se acuerda que INVIQROO entregara a favor del H. Ayuntamiento de Benito Juárez las superficies que abarcan los polígonos de las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102 y 103, mismas destinadas al uso habitacional, comercial, de equipamiento y vialidades.

Que el 02 de mayo del año 1991 se firma el convenio entre el Instituto de Vivienda del estado de Quintana Roo y el H. Ayuntamiento de Benito Juárez en el que se determinarán las bases normativas del proceso de entrega-recepción de los lotes habitacionales ubicados en las regiones 77, 96,97, 99, 100, 101, 102 y 103.

Que son fines y responsabilidades del Gobierno Municipal, a través del Ayuntamiento, garantizar la observancia de la normativa y demás disposiciones administrativas que apruebe el Ayuntamiento, en aras de preservar la dignidad, la integridad de las personas y su patrimonio, así como de salvaguardar la integridad del territorio municipal, procurando el orden y la tranquilidad pública;

Que para alcanzar dichos fines, el H. Ayuntamiento de Benito Juárez cuenta con facultades generales de planeación integral, democrática y participativa, procurando el desarrollo político, económico, social, urbano y rural del Municipio, mediante la integración de planes, programas y acciones de mediano y largo plazo que garanticen la continuidad del desarrollo de la gestión municipal, encontrándose dentro de estas atribuciones, la facultad para aprobar a propuesta del Presidente Municipal, la creación de organismos descentralizados, entidades paramunicipales y fideicomisos públicos que se requieran para la operación y la prestación de servicios públicos municipales o del ejercicio de las funciones municipales a efecto de atender las necesidades del municipio y de su población;

000012

Que en el Noveno Punto del orden del día de la Quinta Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, de fecha 27 de noviembre del 2024, se aprobó la creación del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial", publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 13 de enero de 2025, (Tomo I, Numero 03 Extraordinario, Decima Época), que tiene como objetivo "Ser el órgano ejecutor del ayuntamiento en todo lo relacionado con la regularización de la tenencia de la tierra, la certeza jurídica patrimonial, la vivienda y sus proyectos y programas en los que exista interrelación para ordenar y regular el crecimiento sustentable con perspectiva de justicia social en el territorio municipal proponiendo políticas y procedimientos para su aplicación con la participación de la ciudadanía", además, que dentro del ámbito de sus funciones y atribuciones conforme lo marca el acuerdo de creación en el capítulo II, Fracción IV: dicho organismo deberá "Promover la regularización de la tenencia de la tierra técnica y jurídica a través del esquema de escrituración y/o titulación en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, otorgando seguridad jurídica de los posesionarios en los asentamientos irregulares ubicados en áreas de crecimiento de los centros de población"

Que derivado de la alta demanda por parte de los cancenenses que viven en las regiones 77, 96,97, 99, 100, 101, 102 y 103 por más de 20 años para concluir sus trámites de escrituración y que derivado a la desaparición del INVIQROO, un sin número de lotes habitacionales se quedaron sin concluir estos trámites administrativos generando incertidumbre en la certeza jurídica patrimonial ocasionando así que 16,000 lotes habitacionales que corresponden a 80,000 familias no cuenten con documento idóneo que ostente la propiedad, y aunado a ello, estos procedimientos al ser realizados mediante fedatario público se requiere diversa documentación haciendo el procedimiento aún más

000013

costoso y engorroso, se pretende que este programa resuelva la incertidumbre jurídica patrimonial con el principio de justicia social.

Que a manera de conclusión, este programa pretende sentar las bases, lineamientos, procedimientos y estrategias para lograr la regularización bajo el esquema de titulación de los lotes habitacionales provenientes del Fondo Solidaridad Cancún localizados en las regiones 77, 96,97, 99, 100, 101, 102 y 103 para saldar la deuda histórica con la ciudadanía y contribuir a subsanar el rezago existente en falta de certeza jurídica patrimonial para las familias cancenenses.

PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA LAS REGIONES 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

#### OBJETIVO

Promover la regularización de la tenencia de la tierra a través del esquema de titulación en coordinación con las autoridades estatales y municipales, otorgando seguridad jurídica de los poseedores de los asentamientos irregulares ubicados en las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

#### MARCO LEGAL

El Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como parte de los derechos humanos que toda persona tiene derecho de disfrutar de vivienda digna y decorosa.

000014

En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Por otra parte, Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, define a los asentamientos humanos, y brinda la posibilidad de que los Municipios intervengan en la regularización de la tenencia de la tierra, así como formulen programas de desarrollo urbano contemplando la regularización de la tenencia de la tierra, en los siguientes artículos que a la letra se insertan:

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. 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, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento,

(...)

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

000015

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

(...)

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

(...)

En la legislación Estatal aplicable se encuentra la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Quintana Roo en donde se encuentra en los preceptos 93 fracción IX, 129, 130, 146 fracción II, las formalidades en materia de regularización de la tenencia de la tierra.

Por su parte la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo menciona las facultades y obligaciones del Ayuntamiento en materia urbana:

ARTÍCULO 66. Son facultades y obligaciones del Ayuntamiento:

(...)

000016

II.- En materia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano:

(...)

e) Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana.

En la Normatividad Municipal en concreto el Reglamento Interior del Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial establece que como organismo público descentralizado tiene como objetivo "Ser el órgano ejecutor del ayuntamiento en todo lo relacionado con la regularización de la tenencia de la tierra, la certeza jurídica patrimonial, la vivienda y sus proyectos y programas en los que exista interrelación para ordenar y regular el crecimiento sustentable con perspectiva de justicia social en el territorio municipal proponiendo políticas y procedimientos para su aplicación con la participación de la ciudadanía", además, que dentro del ámbito de sus funciones y atribuciones conforme lo marca el acuerdo de creación en el capítulo II, Fracción IV: dicho organismo deberá "Promover la regularización de la tenencia de la tierra técnica y jurídica a través del esquema de escrituración y/o titulación en coordinación con las autoridades federales, estatales y municipales, otorgando seguridad jurídica de los poseedores en los asentamientos irregulares ubicados en áreas de crecimiento de los centros de población"

REQUISITOS Y CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

000017

• *COBERTURA*

El programa será aplicable dentro del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, a la población urbana en condiciones de rezago patrimonial y social tomando como referencia las solicitudes recibidas en el Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial con base en la estadística que obra en archivos de la Dirección de Catastro Municipal pertenecientes a las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 y que sean parte del fideicomiso "Fondo Solidaridad Cancún"

• *POBLACIÓN POTENCIAL*

Es la Población del Municipio de Benito Juárez, que cuenta con una carta de liberación y/o instrucción emitida por la Dirección de Catastro Municipal en cuanto a un lote habitacional adquirido mediante INVIQROO y perteneciente al fideicomiso "Fondo Solidaridad Cancún" y liberado por la dependencia rectora.

• *POBLACIÓN OBJETIVO*

Es la Población que no cuenta con certeza jurídica patrimonial del predio que ocupa y que no ha realizado los tramites de escrituración correspondientes ante fedatario público.

070918

• *BENEFICIARIOS*

Los cancenenses titulares de derechos y obligaciones que posean un predio urbano dentro de los límites del Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, que cuentan con orden de ocupación emitida por el INVIQROO y pertenecientes a las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 y que sean parte del fideicomiso "Fondo Solidaridad Cancún", que comprueben con carta de liberación y/o instrucción emitida por autoridad competente y que confirme la inexistencia de elementos legales y/o administrativos para la titulación del lote.

• *CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD*

Criterios específicos.

A) Para ser elegibles de regularización mediante el esquema de titulación las personas solicitantes, deberán contar con los siguientes Requisitos:

1. Orden de Ocupación y/o entrega física por parte del INVIQROO y/o H. Ayuntamiento de Benito Juárez.
2. Copia simple del pago del Predial al año corriente.
3. Recibo de último pago y/o recibo de liberación emitido por la Dirección de Ingresos Municipal
4. Carta de liberación y/o instrucción emitida por la Dirección de Catastro Municipal con una vigencia no mayor a un año.
5. Identificación Oficial vigente (INE)

070019

6. CURP
7. Constancia de Situación Fiscal
8. Acta de Nacimiento
9. Acta de Matrimonio (En caso aplicable)

B) En caso de que el primer adquirente (poseionario) se encuentre finado, se deberá contar con todos los requisitos enlistados con anterioridad así como el reconocimiento de albacea mediante sucesión testamentaria o intestamentaria que acredite la titularidad del derecho hereditario.

C) En caso de tratarse de una segunda adquisición mediante cesión de derechos y/o promesas de compraventa se deberá contar con todos los requisitos enlistados con anterioridad y este documento deberá encontrarse ratificado mediante fedatario público.

Los beneficiarios deberán presentar solicitud y llenar cedula de información del programa y cumplir con las disposiciones para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra mediante el esquema de titulación.

LINEAMIENTOS

INSTANCIA NORMATIVA

La Instancia Normativa del Programa de Regularización sobre la tenencia de la tierra de las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo será el Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial

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 que se encuentren dentro de los polígonos aptos para regularizar.
- c) Llevar el seguimiento y vigilancia del cumplimiento del esquema social del programa.
- d) Firmar Convenios marco con cualquier autoridad, ejido, instancia u organismo de cualquier nivel de gobierno, asociaciones, colegios, Notarios Públicos, Corredores Públicos..
- e) Dar seguimiento con la 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.

000021

- f) Coadyuvar con la Secretaría de Ecología y Desarrollo Urbano a fin de abatir el incremento de asentamientos humanos irregulares participando de manera activa en los procesos correspondientes que marquen los lineamientos establecidos.
- g) Integrar el Padrón de Beneficiarios del Programa.
- h) Proporcionar de acuerdo a la Ley General y Estatal de Transparencia y Acceso a la información pública, cualquier tipo de información sobre el avance de los beneficiarios al Programa y demás información necesaria para el seguimiento y evaluación del Programa.
- 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) Reunir la documentación de los propietarios y/o beneficiarios para la integración de expedientes técnicos y jurídicos para la solicitud mediante oficio dirigido a las diversas dependencias de la Administración Pública Municipal para la solicitud de trámites.
- m) Sesionar de manera Ordinaria y/o Extraordinaria con los C.C Regidores e integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Movilidad para dar certeza jurídica sobre el cumplimiento de los criterios de elegibilidad dispuestos.
- n) Las demás que establezcan las Reglas de Operación y las demás

073922

disposiciones aplicables.

#### DEPENDENCIAS EJECUTORAS DEL PROGRAMA

Las dependencias ejecutoras del programa de manera enunciativa más no limitativa deberán a través de la suma de voluntades en el ámbito de sus funciones y atribuciones coordinar, supervisar, ejecutar y emitir los trámites y servicios de conformidad con los lineamientos del presente programa.

Que "LAS ÁREAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL" que participan en este programa lo realizan en seguimiento y cumplimiento al acuerdo delegatorio el 13-16/061 relativo al Quinto Punto de la orden del día de la Décima Sesión Ordinaria de fecha 21 de Febrero del año 2014.

Que para el cumplimiento del fin y objeto de este programa "LAS AREAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL" se sujetan a ejecutar de manera cabal, positiva, pronta y expedita las siguientes funciones

#### A) FUNCIONES DE "LA TESORERIA MUNICIPAL".

- Hacer del conocimiento de las diversas áreas involucradas a su cargo pertenecientes a la Administración Pública Municipal mediante oficio sobre la autorización de los estímulos fiscales para la condonación de los pagos de derecho sobre servicios catastrales así como los exentos de diversos impuestos en materia de recaudación municipal y/o descuentos en multas y recargos o prescripción aplicable para con los inmuebles objeto del presente programa.

078923

- Se autoriza al titular de la Tesorería Municipal que en representación de este Honorable Ayuntamiento suscriba las escrituras públicas y/o documentos correspondientes en el ejercicio del Programa de Regularización sobre la Tenencia de la Tierra de las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo expedidas con fecha anterior a la creación del presente programa en cuanto a los inmuebles que cumplan con los criterios de elegibilidad.

**B) FUNCIONES DE “LA DIRECCIÓN DE INGRESOS”:**

- Proporcionar los estímulos fiscales más altos posibles y/o prescripción en caso de ser necesario en cuanto a multas y recargos del Impuesto Predial para con los beneficiarios del Programa de Regularización sobre la tenencia de la tierra de las regiones 77, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103 y 235 del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo
- Realice las acciones necesarias para promover estrategias de reestructuración y liquidación de los lotes existentes e informe a la Dirección de Catastro Municipal sobre el estatus que guardan los adeudos existentes.

030024

C) FUNCIONES DE “LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL”.

- Brindar los servicios y trámites catastrales tales como impresión de cédulas catastrales exentos de cualquier pago de derechos y/o impuesto para lograr la regularización mediante el esquema de titulación.
- Suscribir las cartas de liberación y/o instrucción derivado de las liberaciones de los lotes objeto del presente programa e informar al Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial sobre el estatus que guardan los lotes que cumplen con los criterios de elegibilidad descritos en las presentes reglas de operación

FECHA DE REGISTRO.

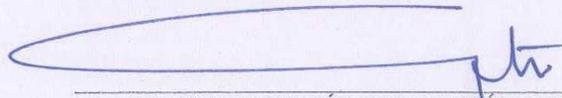
La fecha de inicio de registro iniciará el día de la publicación del Programa en la Gaceta Oficial del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo y hasta el 01 de Diciembre de 2025 a través del Instituto de Regularización para el Bienestar Patrimonial.

VIGENCIA DEL PROGRAMA.

La vigencia de este programa será el que corresponde a la Administración del Ayuntamiento del Período Constitucional 2024-2027 finalizando el 30 de septiembre de 2027.

098025

EL CIUDADANO PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, 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 SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA APROBADO EN LA VIGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, 2024-2027, DE FECHA 02 DE JULIO DEL 2025.

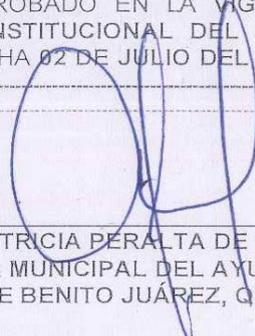


C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.



SECRETARÍA GENERAL  
H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ  
CANCÚN, Q.ROO

LA CIUDADANA LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA, PRESIDENTA 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 SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA APROBADO EN LA VIGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, 2024-2027, DE FECHA 02 DE JULIO DEL 2025. PUBLÍQUESE EN TÉRMINOS DE LEY.



LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA  
LA PRESIDENTA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO



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



**DIRECTORIO**

C. Pablo Gutiérrez Fernández  
Secretaria General del Ayuntamiento

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

C. Wilbert Antonio Nahuat Cen  
Centro de Documentación Municipal

[www.cancun.gob.mx](http://www.cancun.gob.mx)

Formato y diseño: J. Soledad Zozaya Díaz.