



Dirección de Asuntos Jurídicos  
Subdirección de Normatividad y Apoyo Jurídico

Oficio No. 1.2/ 399 /2022

Asunto: Respuesta a oficio 1C.13.UAJ.DGLCPP.DJC.1572.2022  
(Observaciones de la CONAMER)

Ciudad de México, a 4 de abril de 2022

**Dr. Francisco Javier Dorantes Díaz**  
**Director General de Legislación Consulta y**  
**Pago de Predios. Unidad de Asuntos**  
**Jurídicos, de la Secretaría de Desarrollo**  
**Agrario Territorial y Urbano**  
**Presente**

Me refiero a su oficio No. 1C.13.UAJ.DGLCPP.DJC.1572.2022, recibido por esta Dirección de Asuntos Jurídicos el 29 del mes próximo pasado, con el cual por instrucciones del Dr. Pedro Francisco Guerra Morales, Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la SEDATU, envía el similar No. CONAMER/22/1279, donde la CONAMER manifiesta que para estar en condiciones de resolver sobre la solicitud de exención de la presentación del AIR, respecto a los "Lineamientos para la determinación de las superficies a ser reincorporadas al dominio pleno de la nación para su posterior regularización, ubicadas en Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, Quintana Roo", solicita un resumen del anteproyecto (Objetivos que se persigue; qué medios o procedimientos utiliza para lograr dichos objetivos y qué resultados se esperan alcanzar una vez aprobado y aplicado el anteproyecto)

Al respecto, este Instituto Nacional del Suelo Sustentable, como parte coadyuvante del referido proyecto, le envía sus valoraciones y justificaciones por las que se considera que el multicitado proyecto no genera gastos a los particulares ni se eleva el número de trámites.

En razón de lo anterior, a continuación, se narra de manera resumida el proyecto propuesto, así como los razonamientos por los cuales se considera que no genera gastos adicionales a los particulares y una explicación del contenido en los numerales 12 y 13, respecto a la opinión de que se generan tres trámites adicionales.

#### OBJETIVO A PERSEGUIR:

#### ANTECEDENTES:

1. Con fecha dos de abril de mil novecientos setenta y tres, se cedieron al gobierno del entonces Territorio de Quintana Roo 1,200 hectáreas, para la creación del fundo legal del poblado de Playa del Carmen, Delegación de Gobierno de Cozumel, Quintana Roo, hoy municipio de Solidaridad.
2. El decreto por el que le cedieron las 1200 hectáreas de terreno, fijó un plazo de cinco años, a partir de la expedición del Reglamento que al efecto se debería emitir y publicar en el Diario Oficial de la Federación, para la regularización y adquisición de los lotes que





- resulten del fraccionamiento. Transcurrido el plazo, los lotes no enajenados revertirán al dominio de la Nación".
3. El 26 de septiembre de 1975, se publicó en el Diario Oficial el Reglamento que se tomaría como base para regular el fraccionamiento de los lotes urbanos y suburbanos comprendidos dentro del área destinada a la creación del fundo legal del poblado Playa del Carmen, municipio de Cozumel, Quintana Roo.
  4. Transcurrido el plazo de los cinco años y después haberle concedido una prórroga de cinco años, el Gobierno del estado cumplió parcialmente con lo estipulado en el Decreto por el cual se le cedieron 1200 hectáreas.
  5. En razón de lo anterior, y al existir áreas de terreno sin haber cumplido con su objetivo, éstas se encontraban, subutilizadas, ociosas, o invadidas por asentamientos humanos irregulares, con viviendas carentes de toda clase de servicios, dando lugar a conflictos sociales por la posesión. Con fecha 16 de diciembre de 2021 se publicó en el Diario de la Federación el acuerdo por el que se Reincorpora, como Terreno Nacional, la superficie restante (no regularizada o enajenada y/o considerada baldía sin reclamantes).

### Objetivo de la regularización propuesta:

1. Definir y delimitar la superficie con visión social que se incorporará al patrimonio de la nación como terrenos nacionales.
2. Dentro de las 1,200-00-00 hectáreas que ampara el Acuerdo antes referido, identificar la superficie correspondiente a:
  - a) Los terrenos que hubieren sido enajenados por el Gobierno del estado de Quintana Roo, conforme a la documentación que así lo acredite y haber cumplido con lo estipulado en el decreto de fecha 2 de abril de 1973, por el que cedieron las 1200 hectáreas de terreno.
  - b) Terrenos enajenados y titulados a particulares por el Ejecutivo de la Unión con anterioridad al 12 de abril de 1917.
  - c) Terrenos cuya adquisición haya sido titulada provisionalmente por la Secretaría de Agricultura y Ganadería.
  - d) Derechos adquiridos con posterioridad al 15 de febrero de 1980 y que fueron regularizados mediante el Gobierno del estado de Quintana Roo, así como por la Desarrolladora de la Riviera Maya, S.A. de C.V.
  - e) Regularizar en favor de sus posesionarios, aquellos lotes ocupados que requieren de certeza jurídica, observando lo dispuesto en Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con el fin de evitar el acaparamiento de tierra, y especulación de la misma, haciendo más democrático el acceso a la vivienda social.

### Procedimientos para lograr objetivos:

1. La SEDATU en estrecha colaboración tanto con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable como con otros organismos, procederá a incorporar al Patrimonio de la Federación, la superficie restante de las 1,200-00-00 hectáreas que ampara el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre de 2021, así como elaborar los planos manzaneros lotificados, especificando medidas, colindancias y superficie.
2. Realizar visitas domiciliarias con el fin de levantar un padrón de Posesionarios y definir usos de suelo.





3. Informar a los ciudadanos por medio de convocatorias vecinales, alcances y beneficios de la regularización.
4. Realizar cuestionarios para establecer niveles de ingresos y definir estrategias para la regularización.
5. Incorporar los lotes que cuentan con construcción, y áreas destinadas para casa habitación y/o para servicios públicos, al desarrollo urbano dándolos de alta tanto en el Catastro como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, generando plusvalía a los terrenos regularizados, elevando con ello la calidad de vida de los beneficiarios.

### Resultados esperados:

Con lo anterior, se espera regularizar Catastral y Registralmente y, por lo tanto, jurídicamente la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos existentes en el lugar, así como brindar oportunidades para la adquisición de una vivienda digna y decorosa en las zonas libres, permitiendo el derecho a vivienda adecuada para todos los poseedores, a partir de un enfoque de pleno respeto a los derechos humanos con pertinencia cultural y regional, cumpliendo con lo preceptuado en el Artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por lo que respecta al punto 4 (Justifique las razones por las que considera que la regulación propuesta no genera costos de cumplimiento para los particulares, independientemente de los beneficios que ésta genera)

*Tanto la SEDATU como el Comité, tienen como propósito no generar costos a los particulares, puesto que al establecer como requisitos para la regularización; la presentación de documentos primarios que acrediten la posesión tales como: constancia de posesión, contrato de cesión de derechos, carta de asignación de un lote urbano, contrato de compraventa entre particulares, acompañado de documentos secundarios como constancias de pagos de servicios como luz, gas, teléfono y en su caso, agua y/o predial, facturas, correspondencia, entre otros, son documentos que ya tienen en su poder los particulares, por lo que no genera ningún tipo de gasto.*

*Asimismo, al elaborar la cartografía e inscribirla en el Catastro, ésta sirve de guía para la introducción de servicios públicos e incorporar los lotes al desarrollo urbano; igualmente, resuelve problemas presupuestales a las autoridades municipales al dotarles de manera gratuita lotes destinados para servicios públicos y equipamiento urbano, acción que no genera ningún tipo de gasto a los particulares, más bien les representa un considerable ahorro, puesto que con la donación de lotes para servicios públicos, el municipio dejará de cobrar las cuotas para la adquisición de espacios para el equipamiento urbano. Por lo que se refiere a la papelería ésta corre a cargo del INSUS, por lo que tampoco tienen que gastar en formatos especiales.*

Por lo que hace a la observación a los puntos 12 (Posesionarios no contemplados en el numeral 7) y 13 presentación de documentación comprobatoria, considera que tiene costos, atendiendo a que tales preceptos, son del siguiente tenor:

**Artículo 12.** Todos aquellos propietarios que no estén contemplados en el numeral 7 de los presentes Lineamientos, que cuenten con título de propiedad o que hayan iniciado un proceso de regularización con la AGEPRO, con el INVIQROO o con DERIMAYA, podrán manifestar lo que a su derecho convenga presentando las documentales necesarias para acreditar la propiedad o el proceso de regularización del predio que se trate en original o copia certificada





Todos los poseedores que no cuentan con título de propiedad expedido con anterioridad a la publicación del Acuerdo de reincorporación, y que no hayan iniciado proceso alguno de regularización, para respetar su derecho, deberán presentar los siguientes documentos:

- I. Escrito libre con firma autógrafa que contenga:
  - a. Datos del solicitante: Nombre, edad, sexo, estado civil, ingreso mensual y anual aproximado, ocupación y, de ser el caso, la manifestación de tener alguna discapacidad o pertenecer algún grupo indígena.
  - b. Datos del predio: Nombre, superficie aproximada, colindancias y ubicación.
  - c. Tiempo de posesión (que deberá coincidir con la temporalidad de la expedición de los documentos presentados para comprobar la posesión de conformidad con numeral 13 de los presentes lineamientos).
  - d. De ser el caso, personas autorizadas para revisar el expediente, domicilio para recibir notificaciones, correo electrónico y teléfono para facilitar la comunicación.
- II. Plano, en el que se precise el nombre del predio, superficie aproximada, ubicación cartográfica, coordenadas, referencias y colindancias.
- III. Acta de nacimiento actualizada y vigente al momento de iniciar el proceso de regularización.
- IV. Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigente, o si fuera el caso la credencial vigente expedida por el Instituto Federal Electoral. Igualmente, se aceptará como medio de identificación el pasaporte vigente expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- V. Comprobante o comprobantes que acrediten la posesión del predio, de por lo menos 5 años.

En caso de que el predio se encuentre bajo la premisa de que aún no esté ubicado y/o delimitado ni cuente con el plano referido en la fracción II, del presente numeral, deberá solicitar que se inicie el trámite a través del INSUS de acuerdo con lo previsto en el numeral II.

*No generan costos a los particulares, puesto que todos aquellos que ya cuenten con título de propiedad, se consideran regularizados e incorporados al desarrollo urbano, por los que únicamente podrán mostrar el original del título de propiedad, del cual se podrán tomar los datos de inscripción y el Comité o el INSUS, bajo su propio peculio lo podrán comprobar ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del estado.*

*Para los que hayan iniciado un proceso de regularización con la AGEPRO, con el INVIQROO o con DERIMAYA, pero aún tiene pendiente la escritura o título de propiedad, al haber iniciado el proceso con cualquiera de los entes antes referidos, ya cuentan con la documentación comprobatoria emitida por cualquiera de ellos, por lo que no tendrán que hacer gastos adicionales para comprobar la posesión, sino únicamente concluir la regularización de su lote, con requisitos que solicitaría cualquier autoridad o notario público.*

*Referente al supuesto de que el predio se encuentre bajo la premisa de que aún no esté ubicado y/o delimitado ni cuente con el plano referido en la fracción II, del presente numeral, tampoco*





genera gastos a los particulares, puesto que con la presentación del escrito libre al que se refiere al punto I del artículo 12, el INSUS, sin costo para los particulares, iniciara los trabajos técnicos topográficos y/o cartográficos necesarios para la incorporación a la cartografía de los lotes que se encuentren en supuesto aquí referido.

### En cuanto al artículo 13. Posesión

La posesión, de acuerdo con la materia civil a título de dueño, de manera pública, pacífica y continua, se acreditarán preferentemente con los comprobantes siguientes:

- a) Certificado de posesión otorgado como parte de la fundación de la colonia.
- b) Carta de asignación del lote o equivalente expedida por la autoridad competente.

En caso de no poseer ninguno de los anteriores, se aceptarán dos o más de los comprobantes siguientes:

- a) Información testimonial ante autoridad judicial o administrativa.
- b) Certificado de residencia expedido por autoridad competente.
- c) Contrato o comprobante de pago de derechos de agua.
- d) Comprobante de pago del impuesto predial.
- e) Contrato o recibo de electricidad.
- f) Recibo de gas.
- g) Recibo de servicio telefónico.
- h) Cualquier otro que demuestre fehacientemente la posesión del solicitante en el lote de que se trate.

Estos últimos deberán estar a nombre del posesionario y acreditar una antigüedad mínima de 5 años de residencia en el lote de que se trate.

No obstante lo anterior, de considerarlo pertinente, personal acreditado de la DGOPR, del INSUS o de la SDUV, podrá efectuar visitas de verificación, para dar cuenta del uso, posesión y destino de los lotes, por parte del solicitante, levantando para ello un acta.

Del contenido de los preceptos citados, se colige de la propuesta regulatoria pudiera derivar la creación de tres trámites a saber:

- i). Los propietarios que no estén contemplados en el numeral 7<sup>o</sup> de los Lineamientos referidos, deberán acreditar la propiedad o el proceso de regularización del predio que se trate en original o copia certificada;
- ii).- Todos los poseedores que no cuentan con título de propiedad expedido con anterioridad a la publicación del Acuerdo por el que se reincorporará al dominio pleno de la Nación en calidad de Terreno Nacional, la superficie restante de las 1,200 hectáreas cedidas gratuitamente por el Gobierno Federal al Gobierno del entonces Territorio de Quintana Roo para la formación del fundo legal del poblado de Playa del Carmen, que no se hubieren ajustado a los Decretos publicados en fechas dos de abril de mil novecientos setenta y tres y quince de febrero de mil novecientos ochenta<sup>6</sup> deberán presentar los documentos correspondientes; y,





iii). - En caso de que el predio aún no esté ubicado y/o delimitado ni cuente con el plano correspondiente deberá solicitar que se inició el trámite a través del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS).

Se considera que no se generan tres trámites, sino que son tres supuestos o modalidades de un mismo trámite, necesario para iniciar la regularización; lo que se busca es brindar alternativas que posibiliten a los poseesionarios las condiciones de acceder a los beneficios de la urbanización, y que nadie se quede fuera ni atrás.

Por ello, lejos de generar gastos adicionales, los particulares obtendrán una escritura que les brinde la certeza jurídica de la que hoy carecen, además, de acuerdo a las reglas de operación de los diversos programas sociales, pueden ser candidatos a recibir los subsidios que otorga el Gobierno Federal para sufragar los costos de la regularización-escrituración, por lo que lejos de generar gastos, les representa un ahorro.

Adicionalmente se pretende ser la base para generar certeza en los procesos de regularización y por lo tanto de reordenación del suelo urbano, dotando a la comunidad de espacios públicos que incidan en el bienestar de las personas: relacionando zonas, proporcionando acceso a servicios, reduciendo el impacto ambiental y preservando áreas de valor ambiental, generando un sentido de comunidad, identidad cívica, cultural y propiciando la participación ciudadana.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión, para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

  
**JUAN CARLOS ZAMORA GARCÍA**  
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS

C.c.p. José Alfonso Iracheta-Carroll. Director General. Para su conocimiento. Presente.  
José Daniel Magallanes Galaviz. Coordinador Operativo de Representaciones Regionales. Para su conocimiento. Presente

	REVISÓ SFMG	fojas 6
---	----------------	------------

