



COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

RECOMENDACIÓN No. CDHEQROO/006/2018/II

En la ciudad de Chetumal, Quintana Roo a **26 de junio de 2018**. **VISTO:** Para resolver el expediente número **VG/BJ/616/11/2015-3**, relativo a la denuncia presentada por **D1**, por violaciones a derechos humanos cometidas en agravio de **A1**, atribuidas al personal del entonces **Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, Quintana Roo (INFOVIR)**, posteriormente **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)** y ahora **Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable (SEDETUS)**, con fundamento en lo previsto por los artículos 102 apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 94 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 4, 11 fracciones III, IV y VI; 22 fracción VIII, 54, 56, 56-Bis y 64 de la Ley de la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Quintana Roo; así como 45, 46, 47 y 48 de su Reglamento.

Por lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley de este Organismo, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Quintana Roo y la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo, la información confidencial de las personas involucradas en los hechos de la presente causa ha sido protegida, creando para tal efecto un documento alterno en versión pública, por lo que la identidad de las mismas se hará del conocimiento de la autoridad recomendada a través de un listado adjunto, en el que se describe el significado de las claves utilizadas en sustitución de los datos personales, generados a partir de los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1. El 27 de noviembre de 2015, esta Comisión de los Derechos Humanos recibió la denuncia interpuesta por **D1** en agravio de **A1 (evidencia 1)**, quien manifestó que en fecha 10 de noviembre de 2010, **A1** realizó el pago de los derechos correspondientes para la obtención del título de propiedad del predio ubicado en la región 230, manzana 51, lote 19, en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Para acreditar su dicho presentó la copia del recibo de pago con número de folio B 15814 por el concepto de LIQUIDACIÓN DE TERRENO, así como el recibo número B 15481 por concepto de TÍTULOS DE PROPIEDAD, expedidos por el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, Quintana Roo, a favor de **A1**, mismos documentos que adjuntó al escrito de queja (**evidencia 1.1**).



Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Por otra parte, dijo que realizó constantes visitas a la citada Delegación para obtener el título de propiedad, sin tener respuesta alguna y que cuando el INFOVIR cambió de denominación a la de Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, toda vez que ésta daría continuidad a los programas y asuntos pendientes que tenía el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, en la ciudad de Cancún, Quintana Roo oficial, nuevamente acudió a esta Dependencia. Siendo que en fecha 22 de octubre de 2015, mediante escrito dirigido a su titular, **SP1**, requirió respuesta a su petición de titulación del predio antes descrito, sin obtener contestación alguna hasta la presente fecha. Y para acreditar esta circunstancia, anexó el acuse de recibo del mencionado escrito, el cual fue recibido en fecha 23 de octubre de 2015 (**evidencia 1.2**).

2. El 27 de noviembre de 2015, una Visitadora Adjunta de esta Comisión, hizo constar la comparecencia de **A1**, quien ratificó el contenido del escrito de queja presentado por **D1** (**evidencia 2**).

3. En virtud de la queja recibida, con fecha 27 de noviembre de 2015, esta Comisión dictó el acuerdo de admisión a trámite, relativo al expediente número **VG/BJ/616/11/2015-3**, calificando los hechos denunciados como "**Actos y Faltas contra el debido funcionamiento de la Administración Pública**", de acuerdo al Manual para la Calificación de Hechos Violatorios de Derechos Humanos, documento elaborado por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos en coordinación con la Federación Mexicana de Organismos Públicos de Protección y Defensa de los Derechos Humanos, sin perjuicio de los hechos que se pudieran acreditar durante la secuela de la investigación.

4. Previa solicitud, con fecha 9 de diciembre de 2015, se recibió en esta Comisión, el oficio número **SEDUVI/DS/DJ/002584/2015**, mediante el cual, **SP1** rindió su informe de ley (**evidencia 3**). En el documento de referencia, el servidor público, con la finalidad de justificar su falta de atención al caso planteado por la ahora agraviada, en primer lugar, se manifestó sobre la existencia de un contrato de compraventa de fecha 9 de julio de 2004, suscrito por el entonces Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, Quintana Roo, luego Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con **P1**. Por tal motivo se le otorgó la posesión del lote número 19, manzana 51, región 230, en la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, pero que dicho predio le fue revertido mediante edicto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, con fecha 31 de enero de 2007 y 1 y 2 de febrero del mismo año. En segundo lugar, refirió que **P1** interpuso juicio ordinario civil registrado con el número **EXP1**, promovido ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito



Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Judicial de Cancún, Quintana Roo, en contra del entonces Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, Quintana Roo. En el mencionado juicio demandó el otorgamiento y firma de la escritura pública del lote 19, manzana 51, región 230 en la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. Mismo juicio que concluyó con la sentencia de fecha 18 de enero de 2013, en la cual se condenó a la autoridad, en ese entonces, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al otorgamiento y firma de la escritura a favor de **P1**, del lote en cuestión. Luego, en fecha 23 de mayo de 2014, como consecuencia de que la autoridad demandada dejó transcurrir el término concedido para dar cumplimiento al otorgamiento de la escritura pública de propiedad en comento, fue publicado un auto dentro del Juicio Ordinario Civil número **EXP1**, donde **SP2** ordenó otorgar la escritura pública de propiedad a favor de **P1**, ante el Notario Público designado para tal efecto debido a la rebeldía en la que incurrió la SEDUVI. Por último, enfatizó que por las razones expuestas, se encuentra impedido jurídica y materialmente para dar cumplimiento al contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha 26 de junio de 2009, que en su momento suscribió el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, con la ahora quejosa. El servidor público, con la finalidad de acreditar lo manifestado adjuntó las documentales siguientes:

- a. Reporte individual físico y social de lotes, de fecha 03 de diciembre del año 2015, respecto al lote número 19, manzana 51, región 230 en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, en la cual aparece como beneficiaria **A1 (evidencia 3.1)**.
 - b. Fotografía del auto de fecha 23 de mayo de 2014, dictado dentro del Juicio Ordinario Civil **EXP1**, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, donde se acordó que dicha autoridad judicial otorgaría la escritura de propiedad a favor de **P1**, por haber incurrido en rebeldía la parte demandada. Para lo cual **SP2** designó a **NP1** para que procediera a la elaboración de la misma (**evidencia 3.2**).
5. El 16 de diciembre de 2015, se notificó a la parte quejosa, el oficio número **CDHEQROO/4420/2015/VG-II-CAN**, signado por **SP3**, mediante el cual hizo de su conocimiento el informe que rindió a esta Comisión, la autoridad señalada como responsable de las violaciones a derechos humanos cometidas en agravio de **A1**.
6. Con fecha 23 de diciembre de 2015, se recibió en esta Comisión, el escrito signado por **A1 (evidencia 4)**. En el documento de referencia, la quejosa señaló la irresponsabilidad del



**COMISIÓN
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

titular del entonces Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, que cambió de denominación oficial a Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por haberle vendido un predio con vicios jurídicos y de haberle cobrado la escrituración, lo cual le ha causado una afectación económica, por lo que solicitó a esta Comisión, que continuara con la investigación del asunto y le requiriera a la citada Secretaría una solución en el sentido de que le hiciera entrega de un predio comercial de características similares, ubicado de preferencia cerca de un centro comercial o con mucha afluencia vehicular en alguna de las ciudades como Cancún, Playa del Carmen o Cozumel, Quintana Roo.

7. Previa solicitud, con fecha 15 de enero de 2016, se recibió en esta Comisión, el oficio número **SEDUVI/DS/DJ/0006/2016**, mediante el cual, **SP1** rindió ampliación de su informe, requerido mediante oficio **CDHEQROO/4514/2015/CAN-VG-II**, en el documento de referencia, el servidor público manifestó que efectivamente obra en los archivos de la Dependencia, el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio **No. 230D22-21898**, que celebraron por una parte el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, representado en ese acto por **SP4** y por otra parte **A1**, con fecha 26 de junio de 2009, del cual anexó una copia certificada (**evidencia 5**).

8. Previa acuerdo, con fecha 20 de enero de 2016, se recibió en esta Comisión, el escrito signado por **A1**. Al cual anexo el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio **No. 230D22-21898**, de fecha 26 de junio de 2009, que celebraron por una parte el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, representado en ese acto por **SP4**, en su carácter de Director General, y **A1** (**evidencia 6**).

9. Previa solicitud, con fecha 24 de febrero de 2016, se recibió en esta Comisión, el oficio número **346/2016**, suscrito por **SP5**, mediante el cual remitió copia certificada de la sentencia definitiva (**evidencia 7**), que se emitió con fecha dieciocho de enero de dos mil trece, en los autos del expediente **EXP1**, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por **P3**, como apoderado legal de **P1**, en contra del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, Quintana Roo. En el citado dictamen judicial, destacan los siguientes datos:

- a) En el resultando número 3, se observa que **AR1** compareció como apoderada legal del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, a dar contestación a la demanda.



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

- b) En el resultando número 4, se advierte que en fecha 26 de octubre de 2011, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, donde se hizo constar la incomparecencia de la parte demandada.
- c) En el resultando número 6, se aprecia que mediante proveído de fecha 10 de febrero de 2012, se declaró perdido el derecho de las partes para presentar sus conclusiones por escrito y se citó a las partes para oír la sentencia definitiva.
- d) En el último considerando marcado con el número IV, el juez de la causa en su análisis de las pruebas, mencionó textualmente: "...es inconcuso que quedaron acreditados los elementos de la acción que hizo valer la parte enjuiciante y toda vez que ésta no logró ser desvirtuada por la parte demandada..."

Finalmente, la autoridad jurisdiccional resolvió en los siguientes términos: "PRIMERO. Ha procedido la acción proforma que en Juicio Ordinario Civil interpuso **P3** como apoderado legal de **P1**, en contra del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, Delegación Benito Juárez. SEGUNDO. Se condena al Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, al otorgamiento y firma de la escritura pública de propiedad a favor de **P1**, en los términos establecidos en el contrato base de la acción, respecto del predio identificado como lote diecinueve, manzana cincuenta y uno, región doscientos treinta, de esta ciudad de Cancún, Quintana Roo. TERCERO. Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas erogados con motivo del presente procedimiento. CUARTO. Se absuelve a la parte demandada de la prestación consistente en el pago de daños y perjuicios."

10. Previa solicitud, con fecha 25 abril de 2016, se recibió en esta Comisión, el oficio número **SEDUVI/DS/DJ/001006/2016 (evidencia 8)**, mediante el cual, **SP1**, representado en ese acto por **AR2**, rindió la ampliación de informe requerido mediante oficio **CDHEQROO/638/2016/CAN-VG-II**. En el documento de referencia, el servidor público contestó el pliego de preguntas que le realizó esta Comisión, en los siguientes términos: A la primera: Diga si le fue notificado oportunamente a la ahora quejosa **A1**, el motivo por el cual no se le pudo escriturar el lote ubicado en la región 230, manzana 51, lote 19, mismo que había sido liquidado, contestando que se le notificó vía telefónica y están en vía de notificarle por la vía escrita. En la segunda marcada con el inciso b), se le requirió que diga ¿Por qué no se le informó al Juez Civil, que el terreno se le había vendido a **A1**, en el año 2009?, refiriendo que si se le hizo saber al Juez Civil en el escrito de contestación de demanda realizada por el extinto Instituto, en el sentido que, en el predio identificado como



COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
EN EL ESTADO DE
QUINTANA ROO

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

lote diecinueve, manzana cincuenta y uno, región doscientos treinta, sobre el cual se reclamaba la acción civil interpuesta, se había tramitado un procedimiento de carácter administrativo de reversión y por ende no fue considerado como obligación hacerlo saber al juez, ya que se fundaba que dicho bien se encontraba libre y disponible como patrimonio de dicho Instituto. A la tercera: Si la SEDUVI, asumió las funciones del INFOVIR y **A1** liquidó en su totalidad el lote mencionado, ¿Por qué nunca se le escrituró o en su caso se le dio solución alternativa?, respondió: que al momento de que **A1** cumplió con el compromiso de pago del lote, así como el pago de la titulación, el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad dio inicio a los trámites administrativos que se llevan a cabo de manera previa a la expedición del título de propiedad, sin embargo, en el proceso de dicho trámite, el extinto Instituto fue emplazado para que diera contestación a la demanda ordinaria civil interpuesta por **P1**, en la que reclamó el otorgamiento de la escritura pública a su favor del lote diecinueve, manzana cincuenta y uno, región doscientos treinta. Por lo que, derivado de dicha acción civil instaurada en contra del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, resultó obvio y notorio que éste no pudiera dar continuidad al trámite de titulación a favor de la ahora quejosa, hasta en tanto no se resolviera la litis de la acción señalada en líneas anteriores. En la cuarta, se le requirió que diga en qué año **A1** terminó de liquidar el predio señalado, respondiendo que el 10 de noviembre de 2010.

11. Mediante acuerdo de fecha 09 de mayo de 2016, elaborado por esta Comisión, se hizo constar la recepción del escrito de **A1**, en respuesta a la vista del informe de la autoridad, en el que señaló nuevamente la falta de atención por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para resolver su caso, toda vez que aún no tenían una propuesta para restituirle sus derechos. Así mismo, le propuso a dicha Dependencia que toda vez que pagó en su totalidad el predio que no le fue escriturado, se lo restituyera con otro predio con características similares, que estuviera ubicado en avenida de amplia afluencia vehicular siendo en las ciudades de Cancún, Playa del Carmen o en la Isla de Cozumel, Quintana Roo.

12. Previa solicitud, con fecha 10 de mayo de 2016, se recibió en esta Comisión, el oficio número **SEDUVI/DS/DJ/DC/001183/2016 (evidencia 9)**, signado por **AR2**, en representación de **SP1**, mediante el cual dio contestación a las preguntas formuladas por escrito, que por su relevancia se enlistan:

- i. Mencione ¿Cuáles son los nombres del personal que intervino en el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio del predio ubicado en la región 230, manzana



Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

- 51, lote 19, a nombre de **A1** y las funciones que desempeña dicho personal?, contestó: hago de su conocimiento que el contrato de compraventa que la quejosa celebró con el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, estaba representado por **SP4**, quien tenía el carácter de Director General al momento de suscribir el contrato de referencia, de igual manera, el contrato se suscribió también por **SP6**, en carácter de testigo. Aclaró que **SP6** ya no trabajaba para la Secretaría y **SP4** es actualmente Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Regularización de la Tenencia de la Tierra.
- ii. Indique ¿Cuáles son los nombres del personal que actualmente asumió esas funciones?, respondió: Manifiesto a usted que de conformidad con el Decreto 306 que fuera publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el día 19 de agosto de 2013, se estableció la desaparición y/o extinción del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, así como de sus funciones y órganos, los cuales no existen actualmente. Así mismo, hago de su conocimiento que todas las funciones y algunos cargos fueron distribuidos dentro de la estructura orgánica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- iii. Mencione ¿Cuál era el nombre del personal que tenía la responsabilidad de notificar a **A1**, el motivo por el cual no se le iba a escriturar el predio en cuestión? Contestó: que dicha acción debió ser llevada a cabo por parte de quien representaba al extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, como lo es la figura del Director General o bien a través de quien legalmente representara al instituto, como es de su conocimiento, la personalidad del Director General, recaía en **SP4** y de **AR1**, quien fungía como apoderada legal del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad.

Así mismo remitió copia certificada del expediente de la transacción de compraventa (**evidencia 9.1**), realizada por el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad y **A1**, en el que destacan las siguientes documentales:

- a. Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio número **230D22-21898**, que celebró por una parte, el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, en ese entonces representado por **SP4** y, por la otra parte, **A1**, en su carácter de compradora, de una fracción del terreno urbanizado para uso comercial, con una superficie total de 182.981 metros cuadrados, con un costo de \$ 175,661.76 (Son ciento setenta y cinco mil seiscientos sesenta y un pesos 76/100 Moneda



Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Nacional), identificado como lote 19, manzana 51, región 230, de la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. Dicho contrato en su cláusula DÉCIMA TERCERA, textualmente establece: "el INFOVIR" se obliga al saneamiento en caso de evicción en términos de ley".

- b. Recibo de caja de ingresos número B 15814, de fecha 10 de noviembre de 2010, por la cantidad de \$17,776.57 (Son diecisiete mil setecientos setenta y seis pesos 57/100 M.N.), por concepto de liquidación de terreno comercial, expedido por la Delegación Benito Juárez del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, a favor de **A1**.
- c. Recibo de caja de ingresos número B 15481, de fecha 10 de noviembre de 2010, por la cantidad de \$8,783.08 (Son ocho mil setecientos ochenta y tres pesos 08/100 M.N.), por concepto de título de propiedad, expedido por la Delegación de Benito Juárez, Quintana Roo del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, a favor de **A1**.
- d. Escrito con número de folio 1778, de fecha 30 de diciembre de 2010, suscrito por **SP7**, mediante el cual informó a **AR1**, la liberación del crédito otorgado mediante el contrato número 230D22-21898, que se suscribió con **A1**.

13. El día 17 de mayo de 2016, **SP3** suscribió un acuerdo en el que hizo constar la recepción del oficio número **SEDUVI/DS/DJ/DC/001270/2016**, en el cual, **AR2** comunicó la imposibilidad de notificar los citatorios a **SP8** y a **AR1**, para que comparecieran ante esta Comisión, el día 24 de mayo de 2016, a rendir su respectivos testimonios respecto a los hechos denunciados por **A1**.

14. Previo citatorio, con fecha 31 de mayo de 2016, compareció ante esta Comisión, **SP10 (evidencia 10)**; el servidor público declaró en síntesis, que desconocía del asunto toda vez que es una problemática que se originó cuando existía el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo y no eran parte de sus facultades. Dijo que actualmente, como Jefe del Departamento Jurídico, es que empezó a tener conocimiento de dicha problemática, por medio de las notificaciones y citatorios que esta Comisión ha realizado. En ese mismo acto, la Visitadora actuante le realizó las siguientes preguntas: A la primera: Explique el compareciente la forma como SEDUVI adquirió las funciones de INFOVIR?, al respecto dijo que conforme al decreto 306 todas las funciones y atribuciones pasaron a formar parte de la SEDUVI. A la segunda: Al pasar el



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

INFOVIR a SEDUVI, ¿Se elaboró un plan a seguir para solucionar todos los pendientes jurídicos que se dejaban?; respondiendo que sí, con la indicación de que todas las decisiones las tomaría la Dirección Jurídica que se encuentra en la ciudad de Chetumal, a cargo de **AR2** y el área que tiene a su cargo sólo recibiría instrucciones de la Dirección Jurídica. A la tercera: si en la entrega-recepción de la administración de INFOVIR a SEDUVI, ¿Le hicieron la entrega de cada expediente y de ser afirmativo quién se lo entregó?; respondió que no hubo entrega física, que fue a través del sistema SENTRE y por lo tanto los expedientes contenciosos y administrativos se recababan desde el sistema. A la cuarta: Como responsable del Área Jurídica, a su consideración, ¿Quién debió darle solución al problema de **A1**?; respondió que la Dirección Jurídica. A la quinta: Que diga el compareciente ¿Cuáles son sus funciones como Responsable del Departamento Jurídico?; respondió que son atención al público, realización de cesiones de derechos, dictámenes jurídicos y todo lo relacionado con el área administrativa y trámites ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. A la sexta: Que diga ¿Quién le notificó vía telefónica a **A1** en relación a la imposibilidad de escriturarle el lote 19, manzana 51, región 230, conforme al oficio número **SEDUVI/DS/DJ/DC/0313/2016**?; respondió que no sabía y desconocía si hubo una notificación vía telefónica. A la séptima: Que diga ¿La notificación vía telefónica hecha a **A1**, está permitida dentro de las funciones de la SEDUVI?; respondió desconocer de la llamada telefónica a **A1**, pero que todas las notificaciones se realizan de manera escrita y personal. A la octava: Que diga el compareciente ¿Recibió el caso de **A1** para darle seguimiento?; respondió que no. A la novena: Que diga ¿A partir de qué fecha está como Responsable del Departamento Jurídico? respondió que desde finales de 2013 a la fecha. A la décima: Que diga ¿Dentro de sus funciones o atribuciones debió continuar con el seguimiento del expediente de **A1**?; respondió que no. A la décima primera: Que diga ¿Sabe el nombre del servidor público que le hizo entrega del Departamento Jurídico?; respondió que lo realizó **AR1**, quien fungía como Subdelegada (Apoderada Legal) de Asuntos Jurídicos en Benito Juárez, Quintana Roo y actualmente ya no presta sus servicios en la Secretaría. A la décima segunda: Que diga los nombres de los servidores públicos que fungieron antes de él como Responsables del Departamento Jurídico, respondió que cuando era INFOVIR, no había Departamento Jurídico, que habían Subdelegaciones y éstas a su vez contaban con los departamentos contencioso administrativo y el de recuperación patrimonial. Siendo **AR1** la Subdelegada y **P5** fue el Jefe del departamento contencioso, junto con **P6** y **P7**, que ya no laboran en la institución.

15. Previo citatorio, con fecha 06 de julio de 2016, compareció ante esta Comisión, **AR2**, quien manifestó en síntesis que los hechos, aunque no fueron durante el ejercicio de sus funciones, sin embargo tuvo conocimiento del asunto, en razón de la queja que se



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

interpuso ante esta Comisión. Por tal razón, dijo no poder abundar más en el asunto y solicitó se tenga como testimonio el informe que fue rendido mediante oficio **SEDUVI/DJ/DC/001006/2016**, de fecha 20 de abril del año 2016, así como el oficio número **SEDUVI/DJ/DC/00183/2016** de fecha 05 de mayo del mismo año. En el acto la Visitadora Adjunta de esta Comisión, le realizó algunas preguntas, en las que destacan, a la primera: que diga ¿La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo adquirió las funciones de INFOVIR?; respondiendo que así fue, en virtud del Decreto 306 publicado en agosto de 2013, fecha en la que todos los asuntos hechos o mal hechos fueron recibidos en esa Dirección Jurídica a su cargo. A la segunda: después de la entrega-recepción del INFOVIR a SEDUVI, ¿Se elaboró un plan a seguir para solucionar todos los pendientes jurídicos que se dejaban?, respondiendo que no, porque no hubo ninguna entrega física de asuntos. A la tercera: Al hacer la entrega de la administración de INFOVIR a SEDUVI, ¿Le hicieron una entrega de cada expediente y de ser afirmativo quién se lo entregó?; respondiendo que no hubo entrega física, sólo se fue enterando conforme se iban presentando los asuntos judiciales o dependiendo el caso. A la cuarta: Como responsable del Área Jurídica, ¿Quién considera que debió darle solución al problema de **A1**?, respondiendo que ese dato lo informó mediante el oficio ya mencionado en su declaración. A la quinta: Que diga ¿Cuáles son sus funciones como Director Jurídico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo?, respondiendo que las que establece el artículo 32 del Reglamento Interior de la Institución. A la sexta: Que diga ¿Tuvo conocimiento de quién le notificó vía telefónica a **A1**, en el sentido de que no podrían escriturarle el lote 19, manzana 51, región 230, en relación al oficio número **SEDUVI/DS/DJ/DC/0313/2016**?, respondiendo que desconoce. A la séptima: Que diga ¿La notificación vía telefónica hecha a **A1**, está permitida dentro de las funciones de la SEDUVI?, respondiendo que constan en el reglamento cuáles son sus funciones. A la octava: Que diga ¿Recibió el caso de la **A1**, para darle seguimiento?, respondiendo que recibieron un sinnúmero de expedientes no sólo el de **A1**. A la novena: Que diga ¿Desde qué fecha está como Director del Área Jurídica del Instituto?, respondiendo que desde hace 10 años, pero aclaró que el asunto de la quejosa, lo tiene a su cargo a partir de que el INFOVIR entregó los expedientes a la SEDUVI. A la décima: Que diga ¿Dentro de sus funciones o atribuciones estaba darle seguimiento al expediente de **A1**?, respondiendo que en ese momento que se suscitaron los hechos no, porque no era Director del Área Jurídica en el INFOVIR ya que no pertenecía a la Secretaría. Agregó que el Director General de ese Instituto donde se dieron los hechos que denuncia la quejosa era **SP4**. A la décima primera: Que diga ¿Sabe el nombre del servidor público que le hizo entrega del Departamento Jurídico?; respondiendo que **SP9**. A la décima segunda: ¿Diga el nombre de los servidores público que fungieron antes de usted como Directores del Jurídico?, respondiendo



Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

desconocer. A la décima tercera: Que diga ¿Por qué no le dieron seguimiento al caso de **A1?**, respondiendo que si le han dado seguimiento al caso tal y como consta en el expediente administrativo de la Institución. A la décima tercera: Que diga ¿Por qué le notificaron a la ahora quejosa en fecha 21 de abril de 2016, que no se le podía entregar su título de propiedad?, respondiendo que no sabe si ella fue la que lo pidió o acudió. Agregó que supone que fue por razón del amparo que ganó la otra parte (**evidencia 11**).

16. Previo citatorio, con fecha 12 de julio de 2016, compareció ante esta Comisión, **AR1 (evidencia 12)**; la servidora pública manifestó en síntesis que no recordó el asunto, ni a la ahora quejosa. Pero comentó que no tenía acceso a los expedientes, aclaró que sus funciones como Subdelegada Jurídica del INFOVIR, luego SEDUVI, entre otras, era dar continuidad a los juicios entablados en contra del entonces INFOVIR, a través de los informes que recibía por parte del Jefe del Departamento de lo Contencioso en turno, estando en ese periodo **P5** y **P6**, quienes actualmente ya no laboran para la SEDUVI. Así mismo, dijo que se le informaba a la Dirección Jurídica en las oficinas centrales en Chetumal el proceso en que se encontraba cada juicio y de la misma forma le informaban a la Subdelegación de Vivienda y al Área de Titulación. Que en el caso que le notificó el Juez Civil que condenaba al Instituto al otorgamiento de la escritura de propiedad a nombre de **P1**, le fue informado al Director Jurídico de oficinas centrales en ese entonces a **P8** o **P9**, para que se realizaran los trámites correspondientes de titulación, siendo hasta allí su responsabilidad. Aclaró que los citados servidores públicos ya no laboran en la SEDUVI. Por último, mencionó que no era su función notificarle a la quejosa, ya que se seguía un proceso interno por la sentencia y, en su caso, el Director Jurídico de oficinas centrales era el encargado de continuar e instruir lo que procediera.

Acto seguido la Visitadora actuante le realizó las siguientes preguntas: a la primera: Como responsable del Área Jurídica en el entonces INFOVIR, ¿Quién considera que debió solucionar el problema de **A1?**, respondiendo que el Director del INFOVIR y actualmente el Secretario de SEDUVI. A la segunda: Que diga ¿Cuáles eran sus funciones como Subdelegada Jurídica de INFOVIR?, respondiendo que las que establece el Reglamento de INFOVIR. A la tercera: Que diga ¿Las notificaciones vía telefónica están permitidas dentro de las funciones de la INFOVIR?, respondiendo que no. A la cuarta: Que diga ¿Recibió el caso de **A1** para darle seguimiento?, respondiendo no recordar. A la quinta: Que diga ¿Desde cuándo y hasta qué fecha estuvo como Subdelegada Jurídica de INFOVIR?, respondiendo que desde el 2008 al 2013. A la sexta: Que diga ¿Sabe el nombre del servidor público a quien le hizo entrega de la Subdelegación Jurídica?, respondiendo que a **SP10**. A la séptima: Que diga: Cuando le notificaron la sentencia del Juez que condenaba



**COMISIÓN
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

al Instituto al otorgamiento de la escritura de propiedad a nombre de **P1**, ¿Cuál fue el seguimiento que le dio?, respondió que primeramente continuar con los procesos judiciales correspondientes e informando a la Dirección Jurídica de oficinas centrales las condiciones en que se encontraba el juicio y la continuación del procedimiento. A la octava: Que diga a su consideración ¿Quién debió notificarle a **A1** que no se le escrituraría el terreno que había liquidado?, respondiendo, el que se quedó como encargado de darle continuidad a los juicios, es decir, el Área Jurídica o, en su caso, el del Área de Titulación y ambas pertenecían a la Subdelegación del INFOVIR. Finalmente, dijo desconocer qué área se encarga de esos trámites.

17. Previo citatorio, con fecha 07 de julio de 2016, compareció ante esta Comisión, **SP4 (evidencia 13)**; el servidor público manifestó que en relación a la queja de **A1** son ciertos los hechos que ella relaciona en su escrito, sin embargo, se expidió un título de propiedad a su nombre del predio ubicado en la región 230, manzana 51, lote 19, con número de folio 27520, mismo que se encuentra en la Delegación de Benito Juárez, Quintana Roo, bajo un archivo denominado títulos de propiedad para entregar con observaciones y con la leyenda en particular de "**tener trámite ya que existe demanda X por fraude INF. AR1**". Agregó que no tenía inconveniente en que se le expidiera y entregara el respectivo título de propiedad a **A1**, al no existir entonces ninguna Resolución Judicial que impidiera cumplir con la entrega del respectivo título. Por último, aclaró que dejó de fungir como Director General del entonces INFOVIR, en los últimos días de marzo del año 2011 y hasta esa fecha nunca se opuso, ni expidió ninguna instrucción, ni oficio en contrario.

Acto seguido la Visitadora actuante le realizó las siguientes preguntas: a la primera: Que diga ¿Tenía conocimiento del Juicio Ordinario Civil **EXP1**, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia en contra del INFOVIR, siendo la actora **P1**?, respondiendo que no tenía conocimiento, porque nunca le fue notificado ya que de acuerdo a los archivos, la demanda se inició en los primeros días del mes de marzo de 2011 y considerando los plazos y términos que fija la ley para acordar la admisión de las demandas, correr traslado y notificar, no era posible administrativa, legal, ni humanamente, que fuera notificado antes de dejar el cargo y, en consecuencia, no había impedimento para la entrega del referido título. A la segunda: Que diga ¿Se mantenía informado de las controversias o juicios jurisdiccionales en contra del entonces extinto INFOVIR, en el tiempo que duró como encargado?, respondiendo que sí, ya que durante el tiempo que fungió como director tenía reuniones semanales con **P8** y sus Directores, respecto de los avances del Programa de Titulación, Juicios de lo Contencioso y Cierres Administrativos. Aclaró que **P8** ya no labora para la Administración Pública. A la tercera: Que diga ¿Firmó el Título de Propiedad a



Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

nombre de **A1**?, respondiendo que sí, siendo los datos del título con número de folio 27520, mismo que se encuentra en la Delegación de Benito Juárez, Quintana Roo, bajo un archivo denominado títulos de propiedad para entregar con observaciones y con la leyenda en particular de "tener trámite por existir demanda X por fraude INF" **AR1**. A la cuarta: Diga el motivo por el cual no se le entregó el título de propiedad a **A1**, a pesar de haber estado elaborado y firmado por usted, respondió que por lo que entiende fue una decisión unilateral y personal de la entonces Subdelegada Jurídica, **AR1**, tal y como aparece en la anotación del archivo digital que le fue entregado cuando solicitó información sobre el caso que nos ocupa y poder acudir a la diligencia. A la quinta: Que diga ¿Qué trámite procede en el caso de que una persona no recoja su título de propiedad, de acuerdo a la normatividad que regía en ese entonces al INFOVIR?, a lo que respondió que dependiendo de la Delegación donde se ubique el predio, el subdelegado del municipio respectivo donde hubiere la oficina respectiva del Registro Público de la Propiedad, debía de concluir el trámite de inscripción respectivo y entregarlo previa identificación oficial del adquirente del predio. A la sexta: Que diga ¿Se mantenía pendiente del desenlace de las controversias o juicios jurisdiccionales en contra del extinto INFOVIR?, respondiendo que sí, ya que era informado periódicamente a través de tarjetas informativas o por correo electrónico en casos urgentes. A la séptima: Que diga el compareciente que de acuerdo a la normatividad que en ese entonces regía al INFOVIR, ¿De quién era la obligación de entregar físicamente el título de propiedad a **A1**?, respondiendo que de la Subdelegada Jurídica, quien ese entonces era **AR1**. A la octava: Que diga a partir de que una persona liquida el terreno y paga su título de propiedad, ¿Cuánto tiempo tarda en expedirle dicho título?, respondiendo en ese entonces unos tres meses aproximadamente y en el tiempo que fungió como director general se abatió el rezago, toda vez que emitieron durante su periodo más de veinte mil títulos registrados. Además, dijo que se logró que en la oficina de Cancún, Quintana Roo, se emitieran los títulos de propiedad. A la novena: Que diga ¿Tenía conocimiento de la controversia del terreno ubicado en el lote 19, manzana 51, región 230 de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, en la cual **A1** es la afectada? y ¿Por qué no se le otorgó otro terreno para solucionar dicha controversia?, respondiendo: que no tuvo conocimiento como lo ha venido manifestando en la presente diligencia. A la décima: Que diga ¿Le notificó su personal la sentencia que condenaba al Instituto al otorgamiento de la escritura de propiedad a nombre de **P1**? y ¿Qué indicaciones dio al respecto para dar cumplimiento a dicho mandato del Juez?, respondiendo que no tuvo conocimiento alguno, toda vez que, como manifestó con anterioridad, ya no fungía como director y ya no laboraba para esa institución cuando inició la demanda en contra del INFOVIR y mucho menos cuando se dictó la sentencia respectiva. A la décima primera: Que diga ¿Quién considera que debió notificarle a **A1** que no se le escrituraría el terreno que había



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

adquirido?, respondiendo: que **AR1**. A la décima segunda: Que diga ¿Quién fue el siguiente Director General de INFOVIR cuando terminó su cargo como Director?, respondiendo que **P11** y después siguió **P12**. A la décima tercera: ¿Diga el compareciente el tiempo en que estuvo como Director General del INFOVIR?, respondiendo que desde el año 2006 y terminó de laborar para esa institución en los últimos días del mes marzo de 2011. Por último, dijo que el Director Jurídico de la SEDUVI, **AR2**, en términos de lo dispuesto en el Decreto 306 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, con fecha 19 de agosto de 2013 y de conformidad con el artículo 19 fracción IV, artículo 34 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública, Artículo 50-Bis y demás relativos de la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo, los bienes inmuebles a cargo de la Secretaría se destinarán a formar la construcción, comercialización y enajenación en su caso de lotes con servicios, obras de equipamiento urbano vivienda y fraccionamiento de interés social, por lo que **A1** se encuentra dentro de esos supuestos. Por lo cual, no existe ninguna razón para no resolver y seguir causándole un daño patrimonial a **A1**, toda vez que hasta el día no se le ha hecho propuesta alguna.

18. Con fecha dos de octubre de 2017, la Segunda Visitaduría General de esta Comisión, dictó el acuerdo de cierre de investigación en el expediente **VG/BJ/616/11/2015-3**, toda vez que con las evidencias recabadas en la indagatoria de los hechos denunciados ante esta Comisión, se acreditó el hecho violatorio de derechos humanos denominado como **"Negativa o Inadecuada Prestación de Servicios en Materia de Vivienda"** cometido en agravio de **A1**. Desestimando el hecho violatorio referente a **"Actos y Faltas contra el Debido Funcionamiento de la Administración Pública"**, calificado inicialmente en la admisión a trámite, al no existir elementos probatorios para su acreditación.

III. SITUACIÓN JURÍDICA

A1 refirió ante esta Comisión, que desde el 10 de noviembre de 2010, acudió a la Delegación de Benito Juárez, Quintana Roo, del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad y pagó los derechos correspondientes para la obtención del título de propiedad, del lote ubicado en la región 230, manzana 51, lote 19 en la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Que después de realizar constantes visitas a la citada Delegación de la Vivienda, que cambió de denominación oficial por la de Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, nunca obtuvo una explicación sobre el motivo por el cual no le entregaron su título de propiedad. Por lo que en fecha 22 de octubre de 2015, se vio en la necesidad de presentar una solicitud por escrito dirigido al titular de la citada Secretaría, **SP1**, toda vez que mediante contrato número 230D22-21898, celebrado con dicha



Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Institución el 26 de junio de 2009, adquirió un terreno que pagó en su totalidad incluida su titulación, el día 10 de noviembre de 2010. Desde ese entonces a la fecha ha transcurrido más de 6 años y nunca le dieron una respuesta concreta respecto a esa petición y derecho adquirido.

Ante la falta de atención del personal de la citada dependencia, tuvo que intervenir esta Comisión y mediante informe de fecha 9 de diciembre de 2015, rendido por **SP1**, se confirmó la falta de atención al caso de la ahora agraviada al comunicar que dicha institución se encuentra impedida material y jurídicamente para dar cumplimiento al Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 26 de junio de 2009, que en su momento suscribió el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad con **A1**. Todo ello derivado del Juicio Ordinario Civil número **EXP1**, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, donde dicha autoridad judicial, en fecha 23 de mayo de 2014, mediante sentencia otorgó la escritura pública de propiedad a favor de **P1**, ante la rebeldía en la que incurrió la parte demandada. Pero independientemente de ello, dicha Secretaría al tener pleno conocimiento del caso, fue omisa en proponer alguna alternativa de solución para resarcir el daño patrimonial causado a **A1**, quien celebró de buena fe con dicho Instituto la compra de un terreno, el cual liquidó, además de pagar su titulación mucho antes de que se iniciara la controversia ante el Juez Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial en Cancún, Quintana Roo. Luego entonces, la ahora agraviada con toda la razón señaló la irresponsabilidad de los servidores públicos del entonces Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, ahora Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, de haberle vendido un predio con problemas jurídicos y de cobrarle la escrituración, lo cual le ha causado una afectación económica y patrimonial.

Por ello, de acuerdo a las constancias que obran en el presente caso, quedó demostrado que el personal de la Subdirección Jurídica de la Delegación Benito Juárez del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, no cumplió con sus respectivas obligaciones de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento Interior de la mencionada Secretaría. Lo anterior, en vista que la autoridad señalada, incurrió en una inadecuada prestación de servicios en materia de vivienda al celebrar un contrato con la ahora agraviada sobre un terreno que tenía pendiente una reversión administrativa sobre la anterior posesionaria, quien demandó ante el Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, tres meses después que la ahora agraviada había liquidado y pagado para la titulación del predio, y por descuido u omisión de **AR1**, se perdió el juicio al no asistir a las audiencias de desahogo de pruebas y alegatos, lo que ocasionó que no se desvirtuaran las acciones que les demandó la parte actora en el juicio.



COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Por otra parte, como apoderada legal no informó al entonces Director General del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, el estado del juicio, ya que **SP4** manifestó haber expedido el título de propiedad a favor de la ahora agraviada **A1** y **AR1** tenía la obligación de notificar y entregar el documento en cuestión. Luego entonces, al cambiar de nombre el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad a Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asumió el cargo de Secretario **SP1** y como Director Jurídico **AR2**, quienes ya tenían conocimiento pleno del asunto y no le dieron seguimiento al caso de la ahora agraviada, primero, para darle respuesta a su petición sobre el motivo de la no expedición de su título y, segundo, para lograr una solución alterna y resarcir su derecho a un predio que liquidó.

Por lo que, con los actos y omisiones en que incurrieron, tanto **AR1** y **AR2**, este último por su omisión del seguimiento al caso y lograr un propuesta de solución; vulneraron los derechos humanos de **A1**, consistente en “**Negativa o Inadecuada Prestación de Servicios en Materia de Vivienda**”, además de diversos dispositivos legales contenidos en los artículos 1° y 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en concordancia con el numeral 12 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; así como instrumentos jurídicos internacionales tales como el 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”; 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; 4° fracción XII, 16 fracciones XIII y XVIII, 17 de la Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo vigente en ese entonces; artículos 17, fracciones I, II, VI y VIII, 24, fracciones III; VI; VII y XVI, 28 fracción XXI y 32 fracción VIII del Reglamento Interior del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, vigente en ese entonces y 7 fracciones I y VII de la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

IV. OBSERVACIONES

Del estudio de las evidencias que obran en el expediente de mérito, realizado al tenor de lo dispuesto en los artículos 51 y 52 de la Ley de la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Quintana Roo, este Organismo determinó que los actos que se le imputan a **AR1** y **AR2**, fueron violatorios de los derechos humanos de **A1**, toda vez que se acreditó el hecho denominado “**Negativa o Inadecuada Prestación de Servicios en Materia de Vivienda**”.

En dicho contexto, se analizará el hecho violatorio referido como “**Negativa o Inadecuada Prestación de Servicios en Materia de Vivienda**”, el cual es denotado por el Manual para



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

la Calificación de Hechos Violatorios de Derechos Humanos, documento emitido por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, en coordinación con la Federación Mexicana de Organismos Públicos de Protección y Defensa de los Derechos Humanos, de la siguiente manera:

1. Cualquier acto u omisión que cause la negativa, suspensión, retraso o deficiencia de un servicio público en materia de vivienda,
2. por parte del personal encargado de brindarlo,
3. que afecte los derechos de cualquier persona.

En el presente caso, a criterio de esta Comisión de los Derechos Humanos, **AR1** y **AR2** vulneraron en perjuicio de **A1**, lo preceptuado en los artículos 1° y 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; toda vez que incurrieron en una negligencia administrativa en la atención del caso de la agraviada y fueron responsables del menoscabo de sus derechos humanos, tal como se analizará más adelante.

Al respecto, el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la parte que interesa, refiere lo siguiente:

"Artículo 1° "... Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley."

Por su parte, el artículo 4° párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en la parte que interesa:

"...Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo..."

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en el artículo 12, establece de manera similar:

Artículo 12

"...En el Estado de Quintana Roo, todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte y esta Constitución, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esos mismos ordenamientos establezcan.



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

"Todas las autoridades estatales, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado de Quintana Roo, deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley."

"... Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, en concordancia y coordinación con las leyes federales sobre la materia..."

En efecto y derivado del análisis de las evidencias que obran en el presente expediente de queja **VG/BJ/616/11/2015-3**, es de advertirse que los señalamientos realizados por **A1**, en lo que respecta a las cuestiones señaladas, mismas que fueron acreditadas con las constancias del expediente administrativo y testimonios de los propios servidores públicos de la institución de vivienda, se confirmó que incurrieron en diversas omisiones que dilataron el procedimiento de entrega del terreno comercial y dotación del título de propiedad correspondiente, habiéndose liquidado en tiempo y forma, transgrediendo el derecho humano de la parte agraviada de obtener de las autoridades la entrega del predio, además que han transcurrido más de seis años sin que tengan una propuesta de solución para resarcir el daño patrimonial que le fue ocasionado.

Derivado de lo anterior, esta Comisión determinó que se acreditó el hecho violatorio citado, en razón de las evidencias referidas en los antecedentes, en las que se observó lo siguiente:

Con fecha 27 de noviembre de 2015, se recibió en esta Comisión, el escrito de queja de **A1 (evidencia 1)**, quien señaló presuntas violaciones a sus derechos humanos en contra de servidores públicos del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad. **A1** manifestó que el 10 de noviembre de 2011, acudió a la Delegación Benito Juárez de la citada Institución de vivienda en la ciudad de Cancún, Quintana Roo y pagó la totalidad del costo respecto al predio ubicado en la región 230, manzana 51, lote 19, en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, que le fuera otorgado mediante contrato de compraventa número 230D22-21898, de fecha 26 de junio de 2009; mismo que acreditó mediante el recibo número B 15814; y además pagó para que se le expidiera el título de propiedad correspondiente, lo que también acreditó con la copia del recibo número B 15481, ambos fechados el 10 de noviembre de 2011 (**evidencia 1.1**). Luego entonces y en vista que no tenía noticias sobre la expedición de su título de propiedad, realizó constantes visitas a la citada delegación para la obtención del mencionado documento, sin tener respuesta alguna. En consecuencia, en fecha 22 de octubre de 2015, solicitó mediante escrito dirigido



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

a **SP1**, una respuesta a su petición de titulación del predio antes descrito, sin obtener contestación. Situación que se acreditó con el acuse de recibo del mencionado escrito, el cual le fue recibido el día 23 de octubre de 2015 (**evidencia 1.2**). Con fecha 27 de noviembre de 2015, **A1** compareció ante esta Comisión y ratificó su queja, en los mismos términos que fue presentada (**evidencia 2**).

Asimismo, se advirtió que lo señalado ante esta Comisión por **A1** en relación a las omisiones en las que incurrieron los servidores públicos del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, se corroboraron con el informe rendido por **SP1**, quien con la finalidad de justificar la falta de atención al caso planteado por la ahora agraviada, en un principio manifestó la existencia de un contrato de compraventa con fecha 9 de julio de 2004, de parte del entonces Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, Quintana Roo, luego Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con **P1**, a quien le habían otorgado la posesión del lote número 19, manzana 51, región 230, en la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, pero que dicho predio le fue revertido mediante edicto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, con fecha 31 de enero de 2007, así como 1 y 2 de febrero del mismo año. Pero que como consecuencia que perdieron el Juicio Ordinario Civil identificado con el número **EXP1**, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, interpuesto por **P1**, al extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, Delegación Benito Juárez, Quintana Roo en fecha 18 de enero de 2013, se le condenó a esa dependencia, entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al otorgamiento y firma de la escritura a favor de **P1**, respecto al lote en cuestión. Así mismo, mencionó que por el juicio referido la institución de vivienda se encontró impedida, material y jurídicamente, para dar cumplimiento al Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 26 de junio de 2009, que en su momento suscribió el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, con la ahora quejosa **A1** (**evidencias 3, 3.1 y 3.2**).

Derivado de lo anterior, se le dio vista a **A1**, quien en fecha 23 de diciembre de 2015, contestó en relación a lo informado por la autoridad responsable, que dicha institución aceptó haber tenido pleno conocimiento de su caso en el sentido de que los servidores públicos del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad le vendieron un predio sin vicios jurídicos, mismo que liquidó además de pagar los trámites para su titulación. Igualmente que teniendo conocimiento que habían perdido el predio por resolución judicial; nunca le ofrecieron una alternativa de solución para resarcir el daño patrimonial que por sus omisiones le causaron. Por lo cual, propuso que se le entregue otro



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

predio comercial de características similares ubicado cerca de un centro comercial o en una avenida con mucha afluencia vehicular en alguna de las siguientes ciudades: Cancún, Playa del Carmen o Cozumel, Quintana Roo (**evidencia 4**).

Ahora bien, con el contrato de compra venta número 230D22-21898 (**evidencia 5 y 6**), que previa solicitud, en fecha 15 de enero de 2016, **SP1** remitió a esta Comisión, se acreditó el compromiso legal que dicha Institución de vivienda adquirió con **A1**, en el que consta que en fecha 26 de junio de 2009, el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, representado en ese entonces por **SP4**, suscribió dicho contrato, mediante el cual se le otorgaba el predio comercial ubicado en el lote número 19, manzana 51, región 230, en la ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, a **A1**. Dicho documento contractual fue cotejado con la copia que presentó la agraviada ante esta Comisión y con las copias certificadas de la transacción comercial que obran en el expediente en los archivos de la ahora Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable (**evidencias 5, 6, 9 y 9.1**).

No obstante que en las constancias documentales descritas en el apartado de antecedentes, reconocieron el derecho adquirido por la ahora agraviada ante el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, mismo que cambió de denominación oficial a Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, pero siendo necesario saber quiénes fueron los servidores públicos que incurrieron en las omisiones de dar cumplimiento al compromiso adquirido por la multicitada institución, previa solicitud, en fecha 25 de abril de 2016, se recibió en esta Comisión, el oficio número **SEDUVI/DS/DJ/001006/2016**, mediante el cual **SP1**, representado en el acto por **AR2**, contestó el pliego de preguntas realizadas por esta Comisión, y además agregó el oficio número **SEDUVI/DJ/DC/0313/2016**, de fecha 21 de abril de 2016, dirigido a **A1**, mediante el cual informó los motivos por los cuales no pudieron cumplir con las peticiones de titulación sobre el predio en cuestión. En el referido documento, se advirtió que tuvo anexo un citatorio de fecha 21 de abril de 2016, cédula de notificación y citatorio a la ahora agraviada, con fecha 22 de abril de 2016, donde hicieron constar que no fue posible notificarle dicho oficio a **A1** por no encontrarse en su domicilio particular (**evidencia 8**). Sin embargo, con dichas documentales, la autoridad señalada como responsable, únicamente trató de justificar el hecho de darle contestación a la ahora quejosa sobre los motivos por los cuales no se le expidió el título de propiedad del terreno comercial que le había vendido la Institución, mismo que no fue oportuno, ya que la solicitud de la ahora agraviada fue desde el 23 de octubre de 2015. Así mismo, dicho oficio no resolvía el fondo de la problemática, toda vez que no existió una propuesta de solución que de manera integral resarciera el daño patrimonial que le han ocasionado a **A1**.



**COMISIÓN
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Por otra parte, también se hizo constar que en fecha 31 de mayo de 2016, compareció ante esta Comisión, **SP10 (evidencia 10)**; el servidor público declaró desconocer del asunto toda vez que es una problemática que se originó cuando existía el Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad y que empezó a tener conocimiento del caso, por medio de las notificaciones y citatorios que esta Comisión realizó. En el cuestionamiento que le realizó la Visitadora actuante de esta Comisión, el compareciente en una de sus respuestas explicó que sí elaboraron un plan para solucionar todos los pendientes jurídicos que les dejaron, con la indicación de que todas las decisiones las tomaría la Dirección Jurídica que se encuentra en la ciudad de Chetumal, a cargo del **AR2** y que el área que tiene a su cargo sólo recibiría instrucciones de la Dirección Jurídica. Por otra parte, dijo que desde finales de 2013 a la fecha funge como Responsable del Departamento Jurídico en la zona norte de la Institución. Así mismo, negó que dentro de sus funciones o atribuciones tuviera la responsabilidad de continuar el seguimiento del expediente de **A1**. Afirmó que la **AR1** le hizo entrega del Departamento Jurídico ya que cuando la Institución era INFOVIR, sólo tenía Subdelegaciones y éstas a su vez contaban con los departamentos contencioso administrativo y el de recuperación patrimonial.

Derivado de lo anterior, con fecha 6 de julio de 2017, previo citatorio, compareció ante esta Comisión el **AR2**, quien manifestó que en relación a los hechos motivos de la queja los desconocía ya que no sucedieron durante el ejercicio de sus funciones, sin embargo tuvo conocimiento del asunto, en razón de la queja presentada ante esta Comisión. En la entrevista que realizó la Visitadora actuante de este Organismo, el servidor público en una de sus respuestas aceptó que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda adquirió las funciones del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad y todos los asuntos fueron recibidos en esa Dirección Jurídica a su cargo. Cuando se le cuestionó, si como responsable del Área Jurídica, tenía la responsabilidad de haber dado seguimiento y solución al problema de **A1** respondió de manera evasiva diciendo que en los informes rendidos se había explicado los motivos de su impedimento. No obstante lo anterior, esta Comisión consideró que sí tuvo responsabilidad en las omisiones que se acreditaron en el presente asunto, toda vez que, en su carácter de Director General del Área Jurídica de la institución, estaba obligado a tener conocimiento de todos los expedientes y problemáticas de la Institución. Razón por la cual, se acreditó que incurrió en responsabilidad, toda vez que aceptó haber tenido conocimiento del caso y no giró instrucciones para el seguimiento y solución del mismo (**evidencia 11**).



COMISIÓN
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO
QUINTANA ROO

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Asimismo, se hizo constar que con fecha 12 de julio de 2016, compareció ante esta Comisión la **AR1 (evidencia 12)**; la servidora pública, manifestó que en relación a los hechos motivos de la queja, no recordó el asunto en referencia, ni a **A1**. Sin embargo, aceptó que en ese entonces sus funciones como Subdelegada Jurídica del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, luego Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, eran, entre otras, la de atender los juicios entablados en contra del entonces INFOVIR. Así mismo, aceptó que parte de sus responsabilidades era informar a la Dirección Jurídica en oficinas centrales en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, la situación jurídica de cada uno de los juicios y de la misma forma le informaban a la Subdelegación de Vivienda y al Área de Titulación. Que en relación a la sentencia que condenaba al INFOVIR al otorgamiento de la escritura de propiedad a nombre de la señora **P1**, en ese momento le informó al Director Jurídico de oficinas centrales para que se realizaran los trámites correspondientes de titulación, enfatizando que en ese caso, hasta allí terminaba su responsabilidad. También dijo que no era su función notificarle a la agraviada, y tratando de justificar su omisión dijo que como el asunto seguía un proceso interno por la sentencia, el Jurídico de oficinas centrales era el encargado de continuar e instruir lo que procediera. Luego durante el interrogatorio que le realizó una Visitadora Adjunta de esta Comisión, negó haber tenido la responsabilidad de solucionar el caso de **A1**. Posteriormente admitió que su periodo laboral como Subdelegada Jurídica en el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad, inicio en el año 2008 y finalizó en el 2013. Cuando se le cuestionó qué seguimiento le dio a la sentencia que le fuera notificada el Juez que condenaba al Instituto al otorgamiento de la escritura de propiedad a favor de la señora **P1**, respondió que lo hizo del conocimiento de la Dirección Jurídica de oficinas centrales. Luego cuando se le preguntó quién debió notificarle a **A1**, que no se le escrituraría el terreno que había liquidado; respondió que el encargado de darle continuidad a los juicios, es decir el encargado del área jurídica o en su caso el encargado del área de titulación. Sin embargo, en todo lo manifestado por la **AR1**, se evidenció su falta de veracidad sobre el asunto, toda vez que la contradujo el **SP4**, al manifestar que los hechos denunciados por **A1** son ciertos. Lo anterior en virtud de que cuando estuvo como Director de la citada institución de vivienda expidió un título de propiedad a nombre de **A1**, en relación al predio ubicado en la región 230, manzana 51, lote 19, con número de folio 27520, mismo que se encuentra en la Delegación Benito Juárez, bajo un archivo denominado **"Títulos de Propiedad para entregar con observaciones y con la leyenda en particular de tener trámite ya que existe demanda X por fraude INF. LIC"**. **AR1**. Agregó que no existía inconveniente para que se le expidiera y entregara el respectivo título de propiedad a la ahora quejosa, al no haber existido entonces ninguna resolución judicial que impidiera cumplir con la entrega del respectivo



COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

título. Expuso que dejó el cargo de Director General del entonces INFOVIR, en los últimos días de marzo del año 2011, pero durante ese tiempo nunca se opuso, ni expidió ninguna instrucción, ni oficio en contrario. Lo expresado en su testimonio, quedó reafirmado cuando una Visitadora adjunta de esta Comisión, le preguntó si tuvo conocimiento del Juicio Ordinario Civil **EXP1**, radicado en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia en contra del INFOVIR, en el cual la parte actora era la **P1**; respondiendo que no tuvo conocimiento y tan es así que nunca le fue notificado, ya que de acuerdo a los archivos, la demanda se inició en los primeros días del mes de marzo de 2011 y que tomando en consideración los plazos y términos que fija la ley para acordar la admisión de las demandas, correr traslados y notificar, no era posible administrativa, legal, y humanamente que le hubiesen notificado antes de dejar el cargo y mucho menos que pudiera estar informado de alguna resolución judicial que le ordenara impedir la entrega del referido título. Así mismo, dijo que durante el tiempo que fungió como Director tenía reuniones semanales con el **P8** y sus Directores, respecto de los avances del programa de titulación, juicio de lo contencioso y cierres administrativos. En su testimonio el funcionario público corroboró que firmó un título de propiedad a favor de **A1**; y que tenía el número de folio **27520**, mismo que se encontraba en la Delegación Benito Juárez. Finalmente, consideró que fue una decisión unilateral y personal de la entonces **AR1**, no haber entregado el título de propiedad a **A1**, a pesar de haber estado elaborado y firmado ya que está, como Subdelegada, tenía la responsabilidad de dar el trámite de inscripción respectivo ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la localidad y entregarlo previa identificación oficial del adquirente del predio. Abundó que una vez liquidado un predio, el trámite para la expedición del título dura tres meses aproximadamente. Aseguró que no tuvo conocimiento de la controversia del terreno ubicado en el lote 19, manzana 51, región 230 de la ciudad de Cancún, Quintana Roo. Por último, corroboró que **AR2** debió resolver la problemática una vez enterado del asunto, ya que no existió ninguna razón para no resolver y seguir causándole un daño patrimonial a la **A1** (**evidencia 13**).

Además de lo anterior, con las copias certificadas de la sentencia (**evidencia 7**), se demostró que la **AR1**, acreditó ser la representante legal de dicha institución, en el juicio número **EXP1** tramitado ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, por tanto tenía la responsabilidad directa de asistir a las diligencias dentro del juicio. Sin embargo, no acudió a las audiencias. Así mismo, se aprecia en el proveído de fecha 10 de febrero de 2012, que el Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, declaró perdido el derecho de las partes para presentar sus conclusiones por escrito y se citó a las partes para oír la sentencia definitiva. Estas omisiones en las que incurrió, la **AR1**, tuvieron como



COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

consecuencia que se acreditaran los elementos de la acción que hizo valer la parte demandante al no ser desvirtuados por el extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regulación de la Propiedad. Finalmente, la autoridad jurisdiccional en fecha 18 de enero de 2013, resolvió que había procedido la Acción Proforma en el Juicio Ordinario Civil interpuesto por el **P3** en calidad de apoderado legal de la **P1**, en contra del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad. Luego entonces, se le condenó al extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, al otorgamiento y firma de la escritura pública de propiedad en favor de la **P1**, en los términos establecidos en el contrato base de la acción, respecto del predio identificado como lote diecinueve, manzana cincuenta y uno, región doscientos treinta, de la ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Derivado de lo anterior, esta Comisión consideró que la **AR1**, omitió atender los acuerdos de trámite dictados en el expediente **EXP1** que se encontraba en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, lo que ocasionó que la institución perdiera el juicio. Además, no debió retener la entrega del título de propiedad expedido a favor de **A1**, ya que dicho documento se había expedido antes de que el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cancún, Quintana Roo, emplazara a juicio a la extinta oficina de vivienda. Por lo que respecta a la conducta omisa y negligente del **AR2**, éste incurrió en responsabilidad administrativa por no haber dado continuidad al caso de la ahora agraviada, ya que tenía pleno conocimiento del mismo y nunca realizó ninguna propuesta de solución que resarciera el daño patrimonial causado; lo que constituyó una falta a lo dispuesto por los artículos 3°, 4° y 16 de la Ley del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad (INFOVIR), vigente en ese entonces, mismo que indicaba las siguientes obligaciones:

"Artículo 3°.- El Instituto tiene por objeto, contribuir al ordenamiento territorial, al desarrollo urbano y promover el acceso de las familias a una vivienda digna, a través de la formulación y ejecución de programas de ordenamiento, de financiamiento y fomento para la vivienda."

"Artículo 4°. Son atribuciones del Instituto:

XII. Comercializar los predios propiedad del Instituto, teniendo la facultad de vender, permutar o realizar cualquier contrato traslativo de dominio sobre los mismos a favor de terceros, con el propósito de que se construya vivienda, establecimientos comerciales, turísticos o de otra índole afín;

XVII. Otorgar las escrituras públicas y los títulos de propiedad sobre los predios que regularice o enajene, conforme a la legislación aplicable;.."

"Artículo 16°.- El Director General tendrá las siguientes atribuciones:



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

"2018, año por una Educación Inclusiva"

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

XIII. Otorgar poderes especiales y generales para pleitos y cobranzas y actos de administración con todas las facultades generales. Los que requieran cláusula especial para actos de dominio, deberán ser autorizados previamente por el Consejo Directivo;

XVIII. Cumplir y hacer cumplir la presente Ley, su reglamento, el Reglamento Interior del Instituto, los acuerdos del Consejo Directivo y demás disposiciones legales aplicables, y.."

Luego entonces, ambos servidores públicos contravinieron lo dispuesto en los numerales 17, fracciones I, II, VI y VIII, 24, fracciones III; VI; VII y XVI, 28 fracción XXI del Reglamento Interior del Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, vigente en ese entonces, mismo que señalaba lo siguiente:

"**Artículo 17.-** Los titulares de las unidades administrativas tendrán las siguientes facultades y obligaciones genéricas:

I. Planear, programar y coordinar las funciones encomendadas a la unidad administrativa a su cargo, observando las normas y políticas generales que rigen al Instituto;

II. Representar al Instituto, en el ámbito de su competencia, ante las autoridades administrativas de los tres órdenes de Gobierno, cuando así lo determine el Consejo Directivo o el Director General;

VI. Formular los dictámenes, opiniones, estudios e informes que le sean solicitados por el Director General o por autoridad competente;

VIII. Desempeñar las comisiones que el Director General les encomiende e informarle sobre el desarrollo y resultado de las mismas;.."

"**Artículo 24.-** Corresponde al Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos, el ejercicio de las facultades siguientes:

III. Representar legalmente al Instituto, en los asuntos contenciosos en los que sea parte, en los juicios laborales que se tramiten ante los Tribunales competentes, en los juicios de amparo interpuestos en contra de actos de los Órganos de Gobierno y de los titulares de las unidades administrativas y, en general, intervenir en las reclamaciones que puedan afectar su interés jurídico, así como formular ante el Ministerio Público, querrelas y denuncias y de igual manera, otorgar el perdón o presentar los desistimientos que procedan, vigilando la salvaguarda del patrimonio e intereses del Instituto;

VI. Coordinar y apoyar a las Delegaciones y Subdelegaciones Municipales en la representación legal del Instituto;

VII. Establecer y difundir las normas respecto al procedimiento, expedición y registro de las escrituras públicas y los títulos de propiedad sobre los predios que regularice o enajene el Instituto, y llevar el resguardo y control de las escrituras y títulos correspondientes;



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

XVI. Definir y elaborar el contenido de los convenios, contratos y demás instrumentos jurídicos que realice el Instituto, garantizando su juricidad y eficacia;

XVII. Coordinar y controlar el proceso de elaboración de los Títulos de Propiedad que emita el Instituto;..”

“Artículo 28.- Los Delegados tendrán, en la circunscripción territorial a su cargo, las facultades y obligaciones siguientes:

XXI. Coordinar y supervisar que la emisión y entrega de los Títulos de propiedad que emite el Instituto, se realice de manera oportuna;

Por otra parte, el Código de Ética de los Servidores Públicos del Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo, señala en forma literal, lo siguiente:

Artículo 2.- El código de ética será de aplicación y observancia obligatoria para los servidores públicos que desempeñen en el Poder Ejecutivo del Estado, en todos los niveles y jerarquías bajo cualquier vínculo contractual, quienes tendrán la obligación de cumplir los valores que dispone el presente instrumento, para no incurrir en infracciones a las leyes y ser sujetos a las sanciones en ellas previstas, de conformidad a los procedimientos que en cada caso se establecen en las normas vigentes.

Artículo 4. Los fines del presente Código son los siguientes:

I. ...

II. Establecer los criterios y valores que deben inspirar la conducta ética de los servidores públicos del poder ejecutivo, con el propósito de que éstos asuman el compromiso de prestar el servicio con excelencia;

III. Erradicar todo tipo de prácticas viciosas que demeriten las funciones de la administración pública; y ...

En el ámbito internacional, los servidores públicos, tanto del extinto Instituto de Fomento a la Vivienda y Regularización de la Propiedad, luego Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, infringieron diversos instrumentos jurídicos, firmados y ratificados por México, en agravio de la quejosa, siendo los que a continuación se citan:

Al respecto, el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, dispone en forma literal, lo siguiente:



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

- (1) Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.
- (2) Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Del mismo modo, la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), en su numeral 21, en relación al derecho a la propiedad privada, establece lo siguiente:

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

En ese sentido, es necesario que quienes dirigen y conforman las instituciones del Gobierno del Estado de Quintana Roo, particularmente, la institución de vivienda, actúe acorde a los principios de eficiencia y profesionalismo para eliminar las omisiones propias de su encargo que causen un perjuicio a la ciudadanía, para crear certidumbre y confianza en la sociedad.

REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS

De conformidad a las reformas constitucionales en materia de derechos humanos del 10 de junio de 2011, el párrafo tercero del 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. En efecto, el instrumento normativo, en la parte que interesa, dispone lo siguiente:

"Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley".

En un estado democrático de derecho, toda persona debe estar segura de que éste será el garante y protector de sus derechos humanos y que en caso de sufrir una violación a éstos, asumirá la obligación de reparar los daños causados por dicha violación. Ese compromiso del estado fue traducido en la legislación secundaria, en la Ley de Víctimas del Estado de Quintana Roo, que en su artículo 4, en la parte que interesa establece:



COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

"Artículo 4. ...

...se denominaran víctimas directas aquellas personas físicas que hayan sufrido algún daño o menoscabo económico, físico, mental, emocional o en general cualquiera puesta en peligro o lesión a sus bienes jurídicos o derechos como consecuencia de la comisión de un delito, o violaciones a sus derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte."

En ese tenor, el artículo 27 del mismo ordenamiento jurídico menciona lo siguiente:

"**Artículo 27.** Las víctimas tienen derecho a ser reparadas de manera oportuna, plena, diferenciada, transformadora, integral y efectiva por el daño que han sufrido como consecuencia del delito o hecho victimizante que las ha afectado o de las violaciones de derechos humanos que han sufrido, comprendiendo medidas de restitución, rehabilitación, compensación, satisfacción y medidas de no repetición.

Para los efectos de la presente ley, la reparación integral comprenderá:

IV. La satisfacción que reconozca y restablezca la dignidad de las víctimas, y

V. Las medidas de no repetición buscan que el hecho punible o la violación de derechos humanos sufrida por la víctima no vuelva a ocurrir.

Derivado de lo anterior, atendiendo lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 54 de la Ley de la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Quintana Roo, en el sentido de que "en el proyecto de recomendación se señalarán las medidas que procedan para la efectiva restitución de los afectados en sus derechos fundamentales y, de ser procedente, en su caso, para la reparación de los daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado", para el caso que nos ocupa se considerarán:

MEDIDAS DE COMPENSACIÓN

Al acreditarse violaciones a los derechos humanos consistentes en **Negativa o Inadecuada Prestación de Servicios en Materia de Vivienda**, en agravio de A1, la autoridad responsable deberá indemnizarla, a efecto de que se proceda a la compensación o reparación material de los daños ocasionados, en los términos que establecen los estándares internacionales, la Ley General de Víctimas y la Ley de Víctimas del Estado de Quintana Roo, así como demás disposiciones normativas relativas al caso.



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

Para tal efecto, se deberá inscribir a la agraviada **A1**, en el Registro Estatal de Víctimas, cuyo funcionamiento está a cargo de la Comisión Ejecutiva de Atención a Víctimas del Estado de Quintana Roo, a fin de que, en lo conducente, tenga acceso al Fondo de Ayuda, Asistencia y Reparación Integral. Motivo por el cual, esta Comisión de los Derechos Humanos remitirá copia de la presente Recomendación a la Comisión Ejecutiva de Atención a Víctimas.

MEDIDAS DE SATISFACCIÓN

En el presente caso, la satisfacción consistirá en que el Secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, instruya a quien corresponda a efecto de iniciar hasta su conclusión, el procedimiento de responsabilidad administrativa en contra de los **AR1 y AR2** y, en su caso, se les aplique la sanción procedente, por la vulneración a los derechos humanos de **A1**.

Asimismo, ofrezca una disculpa pública a **A1**, en la cual se establezca el reconocimiento de los hechos, la aceptación de la responsabilidad respecto a los mismos y se restablezca la dignidad de la víctima.

MEDIDAS DE NO REPETICIÓN

Para el cumplimiento de este rubro se deberán implementar las medidas que sean necesarias para conseguir que los hechos violatorios de derechos humanos no se repitan, solicitándole al Secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, que instruya al personal a su cargo, a efecto de no ejercer actos de molestia en contra de **A1**, sin que se encuentren debidamente fundados y motivados, en futuras situaciones de similar naturaleza, así como de cualquier otra persona.

Además y con el mismo fin, se deberá diseñar e impartir a todo el personal de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, un programa integral de capacitación y formación en materia de derechos humanos, de la cultura de la legalidad, la observancia de los códigos de conducta y de las normas éticas que deben regir su actuación.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Quintana Roo, tiene a bien dirigirle a usted **C. Secretario de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo**, los siguientes:



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

V. PUNTOS DE RECOMENDACIÓN

PRIMERO. Instruya a quien corresponda, a efecto de que se proceda a la reparación material de los daños ocasionados a **A1**, en los términos que establecen los estándares internacionales, la Ley General de Víctimas, la Ley de Víctimas del Estado de Quintana Roo, y demás normatividad aplicable.

SEGUNDO. Se realicen los trámites oportunos ante la Comisión Ejecutiva de Atención a Víctimas del Estado de Quintana Roo, para inscribir a la agraviada **A1**, en el Registro de Víctimas del Estado de Quintana Roo, a efecto de que, en lo conducente, pueda tener acceso al Fondo de Ayuda, Asistencia y Reparación Integral, en términos de la Ley de Víctimas del Estado de Quintana Roo.

TERCERO. Instruya a quien corresponda, con la finalidad de dar inicio hasta su conclusión, al procedimiento de responsabilidad administrativa en contra de **AR1 y AR2**, ambos por haber, violentando los derechos humanos de **A1**, en los términos precisados en el presente instrumento jurídico y, en su caso, se les aplique la sanción que conforme a derecho haya lugar.

CUARTO. Ofrezca una disculpa pública a **A1**, en la que se establezca la verdad de los hechos, la aceptación de la responsabilidad respecto a los mismos y se restablezca su dignidad como víctima.

QUINTO. Gire instrucciones al personal a su cargo, a efecto de no ejercer actos de molestia que no estén debidamente fundados y motivados, en contra de **A1**, en futuras situaciones de similar naturaleza, así como de cualquier otra persona.

SEXTO. Instruya a quien corresponda a efecto de diseñar e impartir a todo el personal de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Estado de Quintana Roo, un programa integral de capacitación y formación en materia de derechos humanos, de la cultura de la legalidad, la observancia de los códigos de conducta y de las normas éticas que deben regir su actuación.

La presente Recomendación, de acuerdo al artículo 94 de la Constitución Política del Estado, tiene el carácter de pública.



**COMISIÓN DE
DERECHOS
HUMANOS
DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO**

Av. Adolfo López Mateos No. 424 Col. Campestre C.P. 77030
Chetumal, Quintana Roo
Tel. (983) 8327090, Fax: Ext. 1108
www.derechoshumanosqroo.org.mx cdheqroo@hotmail.com

De conformidad con el segundo párrafo del artículo 56 de la Ley de la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Quintana Roo y 50 de su Reglamento, solicito a usted que la respuesta sobre la aceptación o no aceptación de esta Recomendación, nos sea informada dentro del término de **cinco días hábiles siguientes** a su notificación.

Igualmente, con fundamento en el artículo 51 del Reglamento de la Ley de la Comisión de los Derechos Humanos del Estado de Quintana Roo, solicito a usted que en caso de haber sido aceptada, las pruebas iniciales de cumplimiento de la Recomendación, se envíen a esta Comisión dentro de los **cinco días hábiles siguientes** a la fecha de su aceptación. En ese sentido y con el mismo fundamento jurídico, las pruebas de cumplimiento total, deberán ser remitidas a esta Instancia, dentro de los seis meses posteriores a la aceptación.

En términos de lo previsto por el numeral 56-Bis de la Ley que regula la actuación de este Organismo, le informo que la negativa sobre la aceptación de esta Recomendación, o su incumplimiento total o parcial una vez aceptada, dará lugar a que la Comisión esté en aptitud de dar vista al H. Congreso del Estado, a efecto de que la Comisión Ordinaria de Derechos Humanos se sirva citar a comparecer públicamente ante la misma, a los servidores públicos involucrados, con el objeto de que expliquen las razones de su conducta o justifiquen su omisión.

Seguro de su compromiso por el respeto a los derechos humanos y de su indeclinable voluntad de combatir aquellos actos o corregir aquellas prácticas que atenten contra la dignidad humana, no dudo que su respuesta a este documento será favorable, en bien del objetivo que a todos nos es común.

ATENTAMENTE


MTRO. MARCO ANTONIO TÓH EUÁN
PRESIDENTE