

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- El presente Reglamento es de orden público, de interés y observancia general en todo el Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO 2.« El presente Reglamento tiene por objeto regular en lo específico, las disposiciones establecidas en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, fijar las normas de funcionamiento de la actividad catastral en el Estado, establecer los mecanismos de coordinación necesarios con los ayuntamientos cuando así lo soliciten o en los términos de los convenios que al efecto se celebren para proporcionar a éstos; asesoría técnica, jurídica, fiscal, administrativa e informática, así como establecer los flujos de información necesaria para la consolidación y conservación del Sistema de Información Catastral del Estado.

ARTÍCULO 3.- Son sujetos obligados de las presentes disposiciones, los servidores públicos encargados de la aplicación de la Ley del Catastro del Estado, así como aquellas personas físicas o morales tanto de derecho público como de derecho privado que detenten la propiedad o posesión de un bien inmueble, sea cual fuere su régimen jurídico de tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de la materia catastral, rige la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, atendiendo a sus definiciones; para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

I. Catastro Municipal: Es el inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en cada Municipio.

II. Clave Catastral: Es el código que identifica al predio en forma única, para su localización espacial,

III. Coeficiente de Demérito de Construcción: Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de construcción, resultado del estudio técnico en el que se contemple como mínimo la revisión física, estado de conservación, años de antigüedad y acorde a los factores autorizados por el Congreso del Estado en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

IV. Coeficiente de Demérito de Terreno: Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de terreno, resultado del estudio técnico contemplando en forma mínima, topografía, afectaciones, frente y fondo.

V. Coeficiente de Incremento: Factor o porcentaje resultado del estudio técnico que incrementa los valores unitarios de suelo o construcciones.

VI. Construcción Permanente: La que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel o a esta.

VII. Construcción Ruinosa: La que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad represente un riesgo grave para ser habitada.

VIII. Croquis de Localización: Apunte de ubicación de un predio que permite conocer su ubicación por referencias.

IX. Estado de Conservación: Condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un inmueble.

X. Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas, lotes y calles, para usos habitacionales o comerciales dentro de los centros de población, debiendo tener todos los lotes, acceso a la vía pública.

XI. Levantamiento: Es el procedimiento topográfico mediante el cual se localizan y fijan los linderos físicos de un predio para efectos catastrales, establecidos éstos de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los terrenos colindantes.

XII. Manzana Catastral: La superficie de terreno delimitada por vía pública, identificada en forma individual dentro de cada región catastral.

XIII. Nuevas Construcciones: Las que se realizan o se registran por primera vez en un predio.

XIV. Predio Comercial: Todos aquellos que se dediquen total y parcialmente a giros comerciales, así como para actividades u oficinas administrativas gubernamentales.

XV. Predio Habitacional: Todos aquellos dedicados exclusivamente para habitación, conforme a los programas municipales de desarrollo urbano o decretos de crecimiento.

XVI. Predio Industrial: Los que se encuentren comprendidos dentro de una zona declarada expresamente como zona industrial en los programas de desarrollo urbano de centro de población, así como los ocupados y autorizados exclusivamente para la realización de actividades industriales.

XVII. Predios Rurales: Los que se encuentran ubicados fuera del área regulada por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o los que se encuentran fuera de las áreas decretadas para el crecimiento urbano.

XVIII. Red Topográfica: Conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente y referidos a la red geodésica nacional,

XIX Registro Alfabético: Padrón de predios catalogados alfabéticamente, con base en el nombre de los propietarios o poseedores.

XX. Registro Estadístico: Padrón de, predios catalogados con base a la actividad o usos a que están destinados.

XXI. Registro Gráfico: Conjunto de planos catastrales, integrado en forma mínima por: Cartografía, Ortofoto y Sistema de Posicionamiento Global.

XXII. Registro Numérico: Padrón de predios catalogados numéricamente con base a la Clave Catastral de cada inmueble.

XXIII. Terreno de Agostadero: El que no siendo de cultivo, sea susceptible de dedicarse a la cría de ganado o especies de la fauna.

XXIV. Terreno de Cultivo: El que por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse a fines agrícolas.

XXV. Terreno en breña: Terreno en estado natural, no explotado, subdividido ni fraccionado.

XXVI. Terreno Forestal: El que se encuentre poblado de árboles en espesura, tal que impida su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

XXVII. Tipo de Construcción: Clasificación de las construcciones, según sus características, de acuerdo a tablas de valores autorizadas por el Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Estado.

XXVIII. Uso o Destino del Predio: Actividad a la que ha sido dedicado el predio por su propietario o poseedor, de conformidad con la clasificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, conforme a las autorizaciones para cada uso o explotación.

XXIX. Valor Catastral: El que fija a cada predio la autoridad municipal, con autorización del Congreso del Estado y conforme a las disposiciones del presente reglamento, el cual deberá ser equiparable al valor de mercado que tenga el predio en la fecha de su avalúo.

XXX. Valuación: La determinación del valor catastral, según el criterio establecido en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y el presente Reglamento.

XXXI. Vía Pública: Todo espacio del dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa, se encuentre destinado o que de hecho se utilice, al libre tránsito de personas, bienes o servicios, alojar redes de infraestructura urbana, dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los predios que lo delimitan de conformidad con las leyes o reglamentos de la materia.

ARTICULO 5.- Para la atención, estudio, planeación y resolución de los asuntos de su competencia, la Dirección General de Catastro contará con las unidades administrativas siguientes:

- a) Dirección General.
- b) Subdirección General.
- c) Dirección Técnica.
- d) Dirección de Planeación.
- e) Dirección Jurídica.

CAPITULO SEGUNDO DE LOS REGISTROS CATASTRALES.

ARTÍCULO 6.- Todos los predios ubicados en los municipios de la Entidad, deberán inscribirse en las Direcciones de Catastro Municipal correspondiente y figurar en los Registros Catastrales: Cartográfico, Numérico, Alfabético, Fiscal, de Ubicación, Estadístico y Jurídico y demás establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 7.- El Registro Cartográfico se integra con los diferentes planos catastrales, que deberán ser autorizados por la Dirección de Catastro Municipal correspondiente que deberá contener:

- I. El Plano General de la Entidad, con su división política.
- II. El plano de cada Municipio: sus poblaciones, sus vías de comunicación, su orografía, su hidrografía y todos aquellos otros datos que permitan el conocimiento más completo del Municipio.
- III. El plano de la zona rústica en que se divida el Municipio, referido a la red geodésica del Estado que permitan la localización de los predios y su correcta delimitación.

IV. El plano de cada una de las poblaciones, clasificándose dentro de ellas el perímetro urbano que las limita, las zonas urbanas y sub-urbanas que la constituyan y las regiones catastrales en que se divida la zona urbana, aprobadas y codificadas por la Dirección del Catastro Municipal correspondiente.

V. El plano de cada región catastral, en el que se contengan cuando menos, referido a la red geodésica del estado, los perímetros de cada una de las manzanas que la formen y con el número que les corresponda.

VI. El plano de cada manzana, que cuando menos contenga: referido a la red geodésica del estado, las dimensiones de ésta, los números o nombre de las vías públicas que la limitan; la numeración oficial en las calles que circundan la manzana; el paramento de las manzanas contiguas circundantes, el número de la región catastral a que pertenecen; el número de la manzana; los predios que contiene, con expresión en cada uno de los linderos y dimensiones del terreno y dibujo en planta de las edificaciones, la numeración progresiva de cada predio, comenzando por el situado en el ángulo suroeste de la manzana y siguiendo en sentido contrario de las manecillas del reloj; en su caso las banquetas, la simbología de los servicios públicos con que cuenta y el uso o destino de los predios. Estos planos deberán ser dibujados a la escala y en el material más apropiado para su conservación, de acuerdo con lo que dispongan las Autoridades Catastrales.

La Dirección de Catastro Municipal podrá autorizar el uso de una escala distinta a la mencionada, cuando sea indispensable en atención a las características de la manzana.

VII. Fotografía aérea.

VIII. Planos catastrales en escalas 1:5000, 1:1000 y 1:500.

IX. Documentos de control geodésico y topográfico.

X. Planos que integran los planes de desarrollo urbano aprobados por la Legislatura.

XI. Ortofotos

ARTÍCULO 8.- Los Registros Numéricos, Alfabético, Fiscal, de Ubicación, Estadístico y Jurídico se integran por medio de manifestaciones o por verificaciones físicas, utilizándose cuando menos una para cada predio, clasificados de acuerdo al dato más importante a que se refiera cada registro, estos registros deberán de contener:

A. Datos del inmueble:

- a) Clave catastral.
- b) Nombre del propietario o poseedor.
- c) Ubicación.
- d) Superficie de terreno.
- e) Superficie de construcción.
- f) Uso de suelo y destino.
- g) Régimen jurídico de la tenencia de la tierra.
- h) Características de las construcciones.

i) Valor catastral.

j) Medidas y Colindancias referido a la red geodésica del Estado.

B. Catálogo de planos:

a) Localidades.

b) Regiones,

c) Colonias.

d) Valores unitarios de suelo.

e) Valores unitarios de construcción.

f) Valores de calles o bandas de valor.

g) Manzanas.

h) Calles.

i) Plano individual del predio.

Clasificados de la siguiente manera:

I. El Numérico, se clasificará en función de la clave catastral de cada predio.

II. El Alfabético, por el nombre del propietario o poseedor, constituido éste por el apellido paterno, materno y nombre, donde se captarán los antecedentes de la propiedad o posesión del predio y la identificación del título de propiedad con sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

III. El de Ubicación, por la localización del predio de acuerdo a la nomenclatura de calles y número oficial.

IV. El Estadístico, en función de las características en cuanto a tipología, número de pisos, número de cuartos, número de ocupantes, los servicios públicos con los que cuenta y todos aquellos otros que permitan su utilización para los fines multifinalitarios que pretende el catastro.

V. El Fiscal, en función del uso o destino del predio debiendo captarse en este registro las superficies dedicadas a cada rubro de actividad, el tipo de comercio, industria, habitación o cualquier otro uso a que esté dedicado.

VI. El Jurídico, se constituirá con la historia de cada predio en cuanto se refiere a todos los cambios de propietario u ocupante que sobre él se realicen y todas las modificaciones legales que por cualquier motivo experimente.

Dichas manifestaciones se llevarán en formas oficiales aprobadas por la Dirección General de Catastro, conteniendo los datos exigidos por la Ley y este Reglamento.

CAPÍTULO TERCERO
DE LA CÉDULA CATASTRAL.

ARTÍCULO 9.- La Cédula Catastral constituye el documento que comprueba que un predio está registrado en la Dirección de Catastro Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 10.- Para proceder al registro de un predio en el Catastro, se usarán las formas especiales aprobadas por la Dirección General de Catastro, en las que el propietario o poseedor del predio que lo manifieste, deberá expresar los siguientes datos:

- I. Categoría del predio (urbano, suburbano o rústico).
- II. Clave Catastral del predio o clave Provisional cuando no se encuentre debidamente catastrado.
- III. Nombre del propietario(s) o poseedor(es) del predio.
- IV. Domicilio oficial para oír y recibir notificaciones y nombramiento de representante legalmente autorizado y su domicilio para ese mismo efecto.
- V. Nacionalidad del propietario(s).
- VI. Ubicación del predio referido a la red geodésica del Estado.
- VII. Número y fecha de expedición del título de propiedad o de cualquier otro documento que acredite los derechos de propiedad o posesión del predio.
- VIII. Datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso.
- IX. Uso o destino del predio, manifestando el rubro o rubros de actividad a la que se encuentra dedicado.
- X. Superficie del terreno
- XI. Superficie de la construcción manifestando, en su caso, las superficies que se encuentren destinadas a usos distintos.
- XII. Descripción del predio, expresando, en su caso, los materiales de construcción utilizados, el número de pisos, servicios internos y externos con los que cuenta y demás datos que determine la Dirección de Catastro Municipal correspondiente.
- XIII. El avalúo catastral anterior y el vigente.
- XIV. Servicios Públicos como pavimento, línea de energía eléctrica, alumbrado, agua potable, línea telefónica, drenaje, banquetas u otros que existen en la vía pública que es frente del predio y;
- XV. Todos los demás datos que a juicio de la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, sirvan para obtener, mediante ésta manifestación, las características sociales, económicas, jurídicas, fiscales o estadísticas que requiera el Catastro.

ARTÍCULO 11.- A la solicitud de registro o manifestación, deberán anexarse los siguientes documentos:

- I. Dos copias del título o documento(s) que amparen la propiedad o posesión del predio.
- II.- Dos croquis de localización del predio dentro de la manzana, con expresión de las distancias de sus linderos a las esquinas de la misma en que se halle ubicado y el número

oficial de un predio colindante si es urbano o las referencias de poblados, carreteras, caminos o vías férreas más próximas, si es suburbano o rústico.

ARTÍCULO 12.- El propietario o poseedor del predio está obligado conforme a la Ley, a presentar su solicitud del registro o manifestación, pero en caso de no hacerlo en los términos de la misma o los que fije este Reglamento, la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, tendrá la obligación de suplirlo mediante investigación directa que realice en los términos y procedimientos que fija la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 13.- Los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en áreas suburbanas y/o rústicas, para cumplir con la obligación de manifestar el valor catastral de sus inmuebles, podrán optar por:

I. Manifestar el valor fiscal con que se encuentren registrados, para el efecto del pago del impuesto predial;

II. Solicitar a la Dirección de Catastro correspondiente la práctica del avalúo o;

III. Practicar avalúo comercial.

En los casos previstos en las fracciones I y III, la valuación estará sujeta a la verificación que realice la autoridad catastral municipal.

ARTÍCULO 14.- La inscripción catastral de un inmueble prevalecerá, independientemente de quien ostente la propiedad o posesión.

ARTÍCULO 15.- Cualquier modificación a las características de un predio o a su régimen legal, dará lugar a que, el propietario o poseedor del mismo, comunique en un término de 15 días hábiles a la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, mediante la solicitud de registro a que alude el artículo 12 de este Reglamento, haciendo mención además de los motivos que dieron origen a dichas modificaciones, tales como:

I. Rectificación de las dimensiones del predio.

II. Subdivisión o fusión del predio.

III. Fraccionamiento del predio.

IV. Modificación de las construcciones existentes.

V. Demolición de construcciones.

VI. Nuevas construcciones.

VII. Expropiación total o parcial.

VIII. Traslación de dominio.

IX. Resoluciones derivadas de actos judiciales y;

X. De aquellos que por cualquier causa, modifique las características físicas, fiscales, jurídicas o económicas que alteren su valor, quedando dentro de los casos previstos en la Ley de Catastro.

ARTÍCULO 16.- La Dirección del Catastro Municipal correspondiente, al recibir una solicitud de registro o manifestación, deberá ordenar la ratificación o rectificación de los datos

manifestados. El resultado de dichos trabajos será comunicado a los interesados y en su caso, se ordenará el avalúo correspondiente y su registro.

ARTÍCULO 17.- Las Direcciones de los Catastros Municipales, tendrán la obligación de remitir, ya sea documentalmente, en disco magnético, digital o a través de cualquier método que permita mantener actualizado el Sistema de Información Catastral, a la Dirección General de Catastro del Estado, copia de los expedientes que se tramiten en su jurisdicción, en línea directa o dentro del término de cinco días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere concluido la tramitación correspondiente.

ARTÍCULO 18.- Los datos verificados por la Dirección de Catastro Municipal correspondiente constituirán los datos catastrales y darán origen a la expedición de la Cédula Catastral del predio.

ARTÍCULO 19.- Las Cédulas Catastrales deberán ser autorizadas por el Director de Catastro Municipal correspondiente y se formularán en el número de tantos que requieran los procesos administrativos, siendo siempre el original para el propietario o poseedor, la primera copia para el catastro municipal y la segunda, para el Catastro del Estado, con lo cual el predio quedará debidamente catastrado.

ARTÍCULO 20.- Los propietarios o poseedores que por cualquier clase de contratos pretendan transmitir o modificar el dominio directo de su predio o los Notarios o Funcionarios que intervengan en estas operaciones, estarán obligados a acreditar que la Cédula Catastral tiene actualizados sus datos. Para este fin, obtendrán una constancia de revalidación de la cédula ante la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, que tendrá vigencia de treinta días naturales, a partir de la fecha en que se expida, salvo el Caso en que la cédula haya expedida dentro de ese lapso.

ARTÍCULO 21.- Para cualquier tramitación que se realice ante la autoridad catastral, será necesaria la presentación de la Cédula Catastral vigente, la cual será cancelada por cualquier motivo que dé origen a la expedición de una nueva. Sin embargo, aun cuando no se pudiese contar con la Cédula Catastral correspondiente, la expedición de una nueva deja sin efecto las expedidas con anterioridad.

ARTÍCULO 22.- Para su correcta identificación, a cada predio catastrado se le asignará la clave catastral a que se refiere la Ley, y que se formulará indistintamente de que el predio sea urbano sub-urbano o rústico; la clave contará con diecisiete dígitos, que de izquierda a derecha servirán para indicar; los dos primeros, el municipio en que se localiza el predio; los dos siguientes, la población dentro del municipio, los tres que siguen, la región catastral en que se encuentre dividida la zona urbana de dicha población, los siguientes cuatro al número que le corresponde a la manzana dentro de la región y, finalmente, los seis últimos dígitos al número que se le asigna al predio dentro de la manzana.

CAPÍTULO DE LAS OPERACIONES CATASTRALES.

CUARTO

ARTÍCULO 23.- Antes de principiar cualquier operación catastral, la Autoridad Catastral notificará a los interesados, en la forma efectiva, la fecha en que se iniciarán éstas, a fin de que tengan en su poder todos los documentos que amparen la propiedad o posesión del predio en el momento de ser requerida su presentación por los encargados de realizar dichas operaciones.

ARTÍCULO 24.- Todo el personal encargado de efectuar operaciones catastrales, será acreditado por una credencial, expedida y autorizada por la Autoridad Catastral correspondiente que llevará la fotografía, nombre, cargo y firma del acreditado.

ARTICULO 25.- Los encargados de las diferentes operaciones catastrales, practicarán éstas en días y horas hábiles y mostrarán en su caso, la orden respectiva a los ocupantes del predio, acreditándose con la credencial expedida para tal efecto.

ARTÍCULO 26.- Si los propietarios u ocupantes se opusieren a la práctica de las operaciones catastrales, se dejará constancia de esta circunstancia y se dará cuenta inmediata a la Autoridad Catastral que lo haya ordenado.

ARTÍCULO 27.- La Autoridad Catastral al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior, requerirá por escrito a los propietarios u ocupantes del predio, para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término que se les fije, ordenará que se asienten los datos catastrales con los elementos de que se disponga, que serán considerados como tales, hasta que se practique la operación respectiva, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 28.- Cuando se trate de subdividir un predio para constituir otros, se presentará ante la Autoridad Catastral correspondiente la solicitud, indicando las partes en que pretenda dividirse y anexando los planos que permitan el conocimiento exacto de los predios que resultarán de la subdivisión.

Con la información anterior y la Cédula Catastral del predio original, la Dirección de Catastro correspondiente ordenará la verificación de los datos y el avalúo de cada una de las partes en que quedaría dividido el predio, comunicándolo por escrito a los interesados, los que previo cumplimiento de los requisitos establecidos para estos casos, según las leyes de la materia, legalizarán la subdivisión ante un Notario Público y la inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. Comprobada la inscripción se manifestará al Catastro Municipal correspondiente, donde se registrará la subdivisión y se expedirán las Cédulas Catastrales de cada predio resultante, previa cancelación de la Cédula original.

ARTÍCULO 29.- Cuando se trate de la fusión de dos o más predios para constituir uno nuevo, los interesados solicitarán a la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, la conformidad del proyecto de la fusión, acompañando la solicitud con la Cédula Catastral de cada uno de los predios y el plano del predio resultante de la fusión.

La Autoridad Catastral correspondiente, ordenará la verificación de los datos proporcionados y el avalúo del nuevo predio, comunicándolo por escrito a los interesados quienes, previa autorización de las autoridades competentes, según las leyes de la materia, legalizarán la fusión ante un Notario Público e inscribirán el nuevo predio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Con la aprobación ante el Catastro Municipal de este requisito, se procederá al registro del nuevo predio, cancelándose las Cédulas Catastrales de los predios que se fusionaron y expidiéndose una nueva que ampare al predio resultante.

ARTÍCULO 30.- Si como resultado de la verificación de los datos en un proyecto de subdivisión o fusión, surgieren diferencias entre las superficies de los predios inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y las que físicamente tengan, se procederá a rectificar las dimensiones del predio para que, en caso de no existir afectación sobre terceros, sea autorizado el proyecto por la Dirección de Catastro correspondiente, para ser inscrito de acuerdo a los datos reales de los predios de que se trate.

En aquellos casos en que el proyecto propuesto implique la afectación de predios colindantes, la Dirección de Catastro Municipal promoverá primero el deslinde catastral del predio, sujetándose al procedimiento establecido en el artículo 24 de la Ley, negando la autorización respectiva en caso de no contar con la conformidad plena de los propietarios de los predios colindantes.

ARTÍCULO 31.- Cuando por la ejecución de una operación catastral, la autoridad catastral, se cerciore de que las dimensiones reales de un predio no concuerdan con las expresadas en el título de propiedad que lo ampara, ordenará el deslinde catastral del mismo en los términos que la Ley prevea. En caso de existir conformidad plena de los propietarios colindantes, el propietario del predio deslindado a su costa, protocolizará el acta levantada ante un Notario Público, inscribiéndola en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para los efectos de la modificación de las características de su propiedad. Obtenida la inscripción y comprobada ésta ante el Catastro, se registrarán en él, los predios de que se trate con sus nuevas características.

ARTÍCULO 32.- En los casos de tramitación ante el Catastro de manifestaciones por: modificación de las construcciones existentes, demolición de construcciones, de nuevas construcciones, traslación de dominio, expropiación total o parcial, de las derivadas de actos judiciales, o cualquier otra causa prevista en el artículo 15 de este Reglamento, se acompañarán a la manifestación correspondiente los documentos necesarios que demuestren o expresen las modificaciones físicas o jurídicas efectuadas, el plano con todos los datos necesarios para la descripción gráfica, los planos de las construcciones, en su caso, y la Cédula Catastral vigente.

La Dirección de Catastro Municipal correspondiente, al recibir la manifestación, ordenará la verificación de los datos manifestados, el nuevo avalúo y la expedición de una nueva Cédula Catastral, misma que notificará a los interesados, conforme a lo previsto en la Ley y su reglamento.

ARTÍCULO 33.- Las solicitudes de registro o manifestaciones exigidas por este Reglamento, deberán ser presentadas por los interesados ante la Dirección de Catastro que corresponda a la jurisdicción donde se ubique el predio.

ARTÍCULO 34.- Los datos verificados por la Dirección de Catastro Municipal correspondiente constituirán los datos catastrales. Los cuales servirán para actualizar y revalidar los registros y las Cédulas Catastrales.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES.

ARTÍCULO 35.- La Dirección General es la Autoridad Catastral, encargada de todo lo relacionado con la Planeación, Rectoría y Vigilancia Administrativa en materia de catastro en el Estado, cuyas atribuciones son:

I. Expedir las políticas, lineamientos y normas técnicas de carácter general relativas al ejercicio de la función catastral, de acuerdo con las características y necesidades de cada Municipio, así como las correspondientes a la organización y funcionamiento de los catastros municipales y la manera de realizar la vigilancia necesaria a los municipios para el cumplimiento de las disposiciones federales y estatales en Materia catastral.

II. Celebrar con las Dependencias y Autoridades Federales, Estatales y Municipales, convenios para el otorgamiento oportuno de la información Catastral.

III. Obtener y mantener actualizado el inventario inmobiliario estatal y la cartografía catastral del Estado.

IV. Realizar la supervisión necesaria en toda la geografía del Estado, para garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia catastral.

V. Ser el organismo permanente de investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria y con la modernización permanente del catastro y su operación.

VI. Conocer oportunamente de los cambios que operen en cada municipio y que alteren los datos que integran la información catastral, actualizando las modificaciones ocurridas, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, jurídicos e históricos.

VII. Conocer oportunamente y en su caso, opinar sobre los proyectos de subdivisión y/o fusión que se pretendan constituir en el Estado.

VIII. Prestar asistencia técnica en materia de cartografía, a las Dependencias y Entidades de la Federación, del Estado y de los Municipios, cuando así lo soliciten o convengan.

IX. Celebrar convenios de coordinación o colaboración administrativa con los Ayuntamientos, para que la Dirección General de Catastro colabore o asuma, total o parcialmente, las funciones operativas que tienen a su cargo, cuando éstos así lo requieran y soliciten,

X. Coadyuvar ante las autoridades correspondientes, en la solución de diversos problemas de tenencia de predios.

XI. Coadyuvar técnica y operativamente en materia de planeación territorial a las dependencias y entidades estatales y municipales en cuanto a desarrollo urbano, social y ecológico se refiera.

XII. Coadyuvar con las Autoridades Federales, Estatales y Municipales en la solución de los conflictos que se susciten con relación a los límites del territorio del Estado con los otros Estados y de los Municipios con los de otros Municipios.

XIII. Coordinar el análisis de los proyectos de Tablas y Valores Unitarios de Suelo y de Construcciones cuando así se le solicite y en su caso, formular las observaciones y recomendaciones para la Dirección de Catastro Municipal correspondiente.

XIV.- Establecer las bases para el funcionamiento de la actividad de la valuación catastral en el Estado, regularlo y promover su mejoramiento.

XV.- Celebrar convenios de Coordinación con Dependencias o Entidades Federales a fin de que se proporcione oportuna y recíprocamente toda la Información Catastral.

XVI.- Resolver en el ámbito de su competencia y conforme a los convenios que celebre con los Ayuntamientos, las inconformidades que en materia de Catastro interpongan los propietarios o poseedores de predios rústicos o urbanos, en los términos señalados en la Ley y notificar la resolución que se emita.

XVII.- Expedir en la esfera de su competencia constancias y certificaciones de planos catastrales y demás documentos relativos a los servicios catastrales, previo convenio con el municipio de que se trate.

XVIII.- Formular instructivos de procedimientos valuatorios en coordinación con los municipios, con la finalidad de que esta labor sea transparente en todo el Estado.

XIX.- Difundir la información catastral y prestar el servicio de competencia conforme a lo dispuesto en la Ley y su Reglamento.

XX.- Cumplir y hacer cumplir la Ley, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

XXI.- Las demás que expresamente determine la Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 36.- Sin perjuicio de las atribuciones que le confiere lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley al Ayuntamiento, la Dirección de Catastro Municipal desempeñará las siguientes funciones:

- I. Integrar los Registros Catastrales previstos en el artículo 11 de la Ley.
- II. Formular y proponer las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones en zonas homogéneas y bandas de valores en zonas urbanas y tratándose de predios rurales por hectárea, atendiendo a su clase, uso y categoría; lo anterior a fin de recabar de los propietarios o poseedores, las observaciones, las que deben considerarse al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores al Ayuntamiento.
- III. Presentar al Ayuntamiento para su autorización propuesta de planos y tablas de valores que sirvan de base para el cobro de contribuciones, hecho lo anterior se presentaran conjuntamente con los proyectos de Tablas de Coeficientes de Incremento y Demérito aplicables, para la aprobación del Congreso del Estado y su publicación en el Periódico Oficial del Estado. Cuando el Ayuntamiento lo solicite, previamente se podrá solicitar la opinión de la Dirección General de Catastro.
- IV. Analizar, y en su caso, atender las observaciones y recomendaciones formuladas por la Dirección General de Catastro.
- V. Notificar a los interesados los avalúos provisionales o definitivos de que trata la Ley y este Reglamento.
- VI. Practicar todo tipo de trabajos técnicos relacionados con la identificación y localización de predios mediante su deslinde y mesura y recabar los elementos técnicos, jurídicos, económicos, sociales, estadísticos y demás útiles para su control y registro.
- VII. Deslindar, describir, clasificar, valuar e inscribir la propiedad raíz urbana, suburbana y rústica, del municipio, ya sea federal, estatal o particular.
- VIII. Coadyuvar en los proyectos de nomenclatura de calles y fincas urbanas.
- IX. Conocer y registrar oportunamente los cambios que se operen en la propiedad inmobiliaria y que alteren los datos que se integran en la cédula catastral.
- X. Formular y mantener actualizados los planos catastrales, generales y parciales, que sean necesarios, de acuerdo con las normas y procedimientos que señalen la Ley, su Reglamento y las disposiciones que emita la Dirección General de Catastro.
- XI. Captar y registrar las características del territorio municipal, urbanas suburbanas y rústicas, a fin de apoyar a las diversas dependencias y entidades en las tareas propias de la planeación en el desarrollo territorial, de tal forma que permita la explotación al máximo de los recursos naturales de su territorio.
- XII. Proponer e instrumentar los mecanismos de coordinación Con las autoridades municipales para el intercambio de información catastral y realización de acciones conjuntas en la materia, así como con los propietarios o poseedores de predios, recavar los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el catastro municipal.
- XIII.- Proporcionar a las autoridades Federales, Estatales y Municipales el valor catastral de los predios cuando así lo soliciten.
- XIV.- Conocer de las inconformidades que se presenten de acuerdo en los términos de la Ley y su Reglamento.
- XV.- Otorgar a la Dirección General de Catastro del Estado la información que se genere en la base de datos del Catastro Municipal para la actualización del Sistema Estatal de Información Catastral de conformidad a lo establecido en la Ley y en este Reglamento.

XVI.- En el ámbito de su competencia, expedir cédulas catastrales, certificaciones, constancias y demás documentos relacionados con los predios catastrados, previo pago de los derechos correspondientes después de que acrediten dicho interés.

ARTÍCULO 37.- El Consejo Catastral Municipal que señala el artículo 19 de la Ley de Catastro es un órgano de apoyo consultivo para las Autoridades Catastrales Municipales en materia catastral, constituye un órgano de supervisión, coordinación y seguimiento a los acuerdos propios de su función.

ARTÍCULO 38.- El Consejo Catastral Municipal tiene como objetivos principales, coadyuvar a la creación de un órgano de información inmobiliaria; integrar y coordinar armónicamente las acciones de las dependencias relacionadas con la propiedad inmobiliaria, a fin de coadyuvar al ordenamiento y regularización de los asentamientos humanos de acuerdo con los planes y normas vigentes de desarrollo urbano, equilibrio natural y ambiental; opinar, cuando el Ayuntamiento lo solicite, sobre las cuotas y tarifas aplicables al impuesto predial, derechos por servicios catastrales y las tablas de valores unitario: le suelo y construcciones, así como lograr la participación activa de las dependencias municipales en los procesos de regularización y control del uso del suelo.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS TABLAS DE VALORES

ARTÍCULO 39.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 29, 30 y 31 de la Ley, para efectuar la valuación catastral de los predios de la Entidad, se requerirá de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, mediante clasificaciones de los predios urbanos, suburbanos y rústicos, de acuerdo a sus características.

ARTÍCULO 40.- El proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones será formulado por la Dirección de Catastro Municipal correspondiente y sancionado por el cabildo, tomando en cuenta todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya o pudiera influir en el valor de los predios, obteniendo para tal objeto todos los datos de información necesarios que garanticen una correcta clasificación y valuación. Para ello, la Dirección de Catastro Municipal, podrá asesorarse de los organismos colegiados de valuación o peritos en la materia y de organizaciones de propietarios, poseedores, inquilinos u otras similares, que deseen expresar sus opiniones sobre los valores propuestos por los técnicos de la propia Dirección.

ARTÍCULO 41.- Una vez aprobado por el Director de Catastro Municipal el resultado de estos trabajos, que constituye el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y previa opinión de las Autoridades Catastrales del Estado será sometido a la consideración y aprobación del Congreso del Estado, para producir después efectos legales cuando sea publicado el Decreto respectivo en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 42.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones serán la base para la valuación de los predios en particular y de sus clasificaciones para terreno y construcción; por unidades tipo se obtendrán los valores unitarios aplicables a cada predio.

ARTÍCULO 43.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones. tendrán una vigencia anual.

ARTÍCULO 44.- Los valores unitarios para el suelo se fijarán de acuerdo con las siguientes normas:

I.- En zonas urbanas y suburbanas por metro cuadrado y por vía pública. Se tendrán en consideración los distintos tramos de la vía pública, según cuenten con servicios .públicos tales como alumbrado, agua potable, alcantarillado, drenaje, pavimento u otros, si la calle es de carácter comercial, industrial, residencial o algún otro uso real o potencial y los demás

elementos que, a juicio del estudio correspondiente, puedan influir en la determinación de dichos valores.

II. En zonas rústicas se fijarán por hectárea de terreno y por zonas, tomándose como base los siguientes factores: la clasificación agronómica de la tierra y su configuración topográfica, el aprovechamiento de la zona en cuanto a su destino, en especial si es potencialmente turístico; la naturaleza del agua para el riego, en su caso; el uso real y potencial del suelo; distancia a las vías de comunicación y a los centros urbanos o de consumo más próximos; facilidades de comunicación y transporte y los demás factores que a juicio del estudio correspondiente influyan en la determinación de dichos valores.

ARTÍCULO 45.- Los valores unitarios para las construcciones se fijarán por metro cuadrado de superficie construida por cada nivel. Se establecerán las clasificaciones que sean necesarias por tipos de construcción, que agrupen en lo posible el mayor número de características de las mismas, tales como: estructura, techos, pisos, clase de la construcción, instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas y de otros tipos, calidad de los materiales, acabados y decorados. Deberá tomarse también en cuenta el uso del predio según sea habitación, comercio, industria u otros destinos y cualquier otro factor que influya en la determinación de los valores aplicables a la construcción y que a juicio del estudio correspondiente permita obtener una valuación más similar a su valor comercial.

ARTÍCULO 46.- Para la aplicación de los valores unitarios en la valuación catastral de los terrenos en particular, la Dirección de Catastro Municipal efectuará también los estudios correspondientes, que permitan la fijación de los Lote Tipo por región catastral.

La fijación de los Lote Tipo, dará origen a que todos aquellos predios que tengan las mismas características de éstos, se les practique una valuación catastral con los Valores Unitarios íntegros. Los demás predios serán susceptibles de que se les aplique también las Tablas de Coeficientes de Incremento y Demérito que al efecto se elaboren.

La localización de predios y el levantamiento de planos comprenden las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características, tales como topografía, ubicación, uso del suelo y los datos jurídicos, socioeconómicos y estadísticos que requiere el Catastro Municipal.

Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos como resultado de los trabajos descritos en el párrafo anterior, se elaborarán los planos catastrales que se requieran, por los procedimientos técnicos que presten mayor garantía de exactitud para un conocimiento objetivo de las áreas y características del terreno y la construcción.

La localización de predios y el levantamiento de planos constituyen una de las funciones principales para la integración, conservación y actualización del Catastro Municipal.

ARTÍCULO 47.- Para la aplicación de los Valores Unitarios en la valuación catastral de las construcciones en particular, la Dirección de Catastro correspondiente efectuará los estudios que permitan la clasificación de las construcciones en Unidades Tipo, según la zona o región catastral donde se encuentren, con la finalidad de establecer la Unidad Tipo más adecuada al uso o destino del predio o a los factores socioeconómicos de la zona o región catastral de que se trate.

La fijación de esta Unidad Tipo dará origen a que todas aquellas construcciones cuyas características generales sean similares, se les apliquen Valores Unitarios íntegros debiendo elaborar la propia Dirección, Tablas de Coeficientes que por el estado de conservación u otro factor, pudiese incrementar o desmeritar el valor de las demás construcciones.

La clasificación y valuación podrá ser provisional o definitiva.

ARTÍCULO 48.- En tanto no existan las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones debidamente aprobadas y publicadas para una zona urbana, suburbana o rústica que permitan

la aplicación o fijación del valor catastral de un predio, la Dirección de Catastro correspondiente podrá determinar un valor provisional del mismo, considerando los valores contemplados para zonas semejantes o los valores mas cercanos al predio.

El valor catastral también será provisional: cuando se le aplique a un predio que no estaba regularizado, en caso de subdivisión, fusión, cuando no se disponga de elementos técnicos y no se pueda determinar con exactitud y fundamento et valor catastral.

ARTÍCULO 49.- El valor catastral será definitivo cuando se efectúe el avalúo de los predios por la Dirección de Catastro en los términos de este reglamento; entonces el valor dejará de ser provisional.

Los valores unitarios que proponga el Catastro Municipal, deberán ser análogos a los valores del mercado al momento de elaborarse el estudio correspondiente. Estos valores podrán ser objeto de revisión anualmente.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LA VALUACIÓN.

ARTÍCULO 50.- La valuación catastral de cada predio comprenderá cuatro procesos:

I. La mensura y la clasificación del terreno y de las construcciones.

II. Aplicación de los planos y tablas de valores aprobados por zona, región o subregión.

III. Determinación, en su caso, de los coeficientes de demérito o incremento por aplicar según el predio de que se trate y

IV.- Valuación del predio mediante el cálculo aritmético correspondiente, por procesos manuales o magnéticos según determine la Dirección de Catastro correspondiente.

ARTÍCULO 51.- Todos los predios en el Estado deberán ser valuados por la Dirección de Catastro correspondiente, la que establecerá el valor catastral de los mismos, técnicamente determinado, que se utilizará en aplicaciones fiscales, estadísticas, económicas o de otro tipo, según establece la Ley.

ARTÍCULO 52.- La valuación catastral, ya sea provisional o definitiva, se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y será practicada por valuadores dependientes de la Dirección de Catastro correspondiente. En los casos en que se considere conveniente, la autoridad catastral del municipio podrá ordenar que las valuaciones catastrales sean practicadas por peritos que no dependan de ella, cuyos trabajos serán supervisados y autorizados por esa propia Dirección.

ARTÍCULO 53.- Para los trabajos de valuación de predios, los valuadores observarán el mismo procedimiento establecido para los encargados de las demás operaciones catastrales previstos en el capítulo cuarto de este Reglamento.

ARTÍCULO 54.- El Director del Catastro Municipal, al tener conocimiento de que los ocupantes de un predio se oponen en cualquier forma a la práctica de la valuación, requerirá por escrito a los propietarios u ocupantes del mismo para que permitan efectuar dicha valuación.

ARTÍCULO 55.- Si no obstante el requerimiento a que se refiere el artículo anterior, los ocupantes del predio no permitiesen la valuación, ésta se llevará a cabo con base en los elementos de que se disponga y el valor fijado quedará firme • hasta que no se practique la valuación correspondiente y se determine el valor catastral del predio, sin perjuicio de imponer

al infractor la sanción que corresponda de conformidad a lo establecido en el Capítulo Único del Título Octavo de la Ley.

ARTÍCULO 56.- Para obtener el valor catastral de los predios, se formularán separadamente los avalúos del terreno y de las construcciones, con base en los valores unitarios aprobados y una vez aplicados, en su caso, los coeficientes de demérito o incremento que correspondan y que se prevén en este Reglamento. La suma de los valores del terreno y de las construcciones constituirá el valor catastral del predio el cual siempre será equiparable a los valores de mercado de la propiedad y se procederá, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

ARTÍCULO 57.- Los valuadores formularán sus avalúos catastrales en dictámenes debidamente fundados y motivados, aportando todos los datos exigidos en las formas oficiales aprobadas por la Dirección General de Catastro, mismas que suscribirán y someterán una vez, revisadas y aprobadas por quien deba hacerlo a la consideración del Director de Catastro correspondiente. Con la aprobación del avalúo por el director, se ordenará la expedición de una Cédula Catastral del predio, la que suscribirá autorizándola y que se notificará a los interesados en los términos del capítulo segundo de la Ley y los demás relativos a la notificación de este Reglamento.

ARTÍCULO 58.- La Dirección de Catastro correspondiente, enviará a las Autoridades Hacendarias de su municipio, una relación de los avalúos catastrales aprobados. dentro de los diez días hábiles siguientes a la aprobación, para que surtan sus efectos legales.

ARTÍCULO 59.- El valor catastral de los predios podrá actualizarse en los siguientes casos:

I.- . Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de más. de un año.

II. Cuando en el predio se hagan nuevas construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las construcciones ya existentes.

III. Cuando la totalidad o parte del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique su régimen jurídico.

IV.- Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente el valor.

V. Cuando teniendo un valor catastral provisional se le formule avalúo determinado técnicamente tendiente a la fijación de su valor catastral definitivo.

VI. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de los predios.

VII. A solicitud del propietario o poseedor del predio cumpliendo los requisitos que en reglas de carácter general establezca la Dirección de Catastro Municipal

ARTÍCULO 60.- La Dirección General de Catastro elaborará los instructivos o manuales referentes a la valuación, los que deberán ser aprobados por la propia Dirección para que, con base en ellos, los municipios dicten las disposiciones administrativas y técnicas a que deban sujetarse los trabajos de valuación a que se refiere este capítulo.

CAPITULO OCTAVO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL.

ARTICULO 61.- El Sistema de Información Catastral del Estado de Quintana Roo, comprende la identificación, registro y localización geográfica de los bienes inmuebles ubicados en el Estado. su representación cartográfica, la determinación de normas técnicas, metodológicas y

criterios a que debe sujetarse la información catastral y el inventario de la propiedad raíz en el Estado, en términos de la Ley de Catastro.

ARTÍCULO 62.- El Ayuntamiento enviará a la Dirección General de Catastro la información que requiera para integrar y actualizar el Sistema de información Catastral del Estado de Quintana Roo, dentro de los cinco días naturales siguientes del mes que se informe

ARTÍCULO 63.- Para mantener actualizado el Sistema información Catastral del Estado de Quintana Roo, el Ayuntamiento proporcionará oportunamente a la Dirección General de Catastro la información gráfica y alfanumérica siguiente:

I.- Información gráfica de:

- a) Ortofoto.
- b) Planos catastrales.

II. Información alfanumérica de:

A. Catálogos de:

- a) Localidades.
- b) Colonias.
- c) Valores unitarios de suelo.
- d) Valores unitarios de construcción.
- e) Valores de calle o bandas de valor.
- f) Calles.
- g) Manzanas.

B. Archivos de:

- a) Predios.
- b) Propiedades.
- c) Unidades constructivas.
- d) Copropietarios.
- e) Movimientos históricos.

III. Propuestas para actualizar las Tablas de Valor.

ARTÍCULO 64.- La información catastral se obtendrá de las personas físicas o morales, privadas u oficiales, a las que les sean solicitados datos por las autoridades catastrales. Las dependencias y organismos de la administración pública estatal y municipal, tendrán la obligación de proporcionar la información que se les solicite.

ARTÍCULO 65.- Los datos que proporcionen, serán manejados en forma confidencial en cuanto a los aspectos particulares de las personas físicas o morales y los referentes a las circunstancias particulares que las identifiquen, excepto la información catastral. Al recabarse la información se dará a conocer al informante la manera en que será divulgada.

ARTÍCULO 66.- Se deberán proporcionar los datos estadísticos, geográficos y catastrales que les sean solicitados por las autoridades competentes, con veracidad y oportunidad, cuando el formato o cuestionario que para tal efecto se les presente, contenga las previsiones que el artículo anterior establece y esté impreso en papel oficial.

ARTÍCULO 67.- Una vez proporcionada la información, se podrá exigir que sean rectificadas los datos que les conciernen, al demostrar que son erróneos y denunciar ante las autoridades competentes: la violación al principio de confidencialidad o reserva. Así mismo, se podrá solicitar se certifique el registro de la corrección.

ARTÍCULO 68.- El acervo de información deberá integrarse conforme a las normas técnicas y procedimientos de captación, ordenación y generación de datos, organizados en una estructura conceptual homogénea predefinida. La información que cumpla con el supuesto señalado será considerada información oficial del Gobierno de Quintana Roo, una vez que la Dirección General de Catastro así lo declare.

ARTÍCULO 69.- La Dirección General de Catastro, conservará bajo su guarda y custodia los archivos de la información catastral del Estado, los que estarán a disposición de los interesados para su consulta, previa justificación de su interés y protegiendo los principios de confidencialidad de la información.

CAPITULO NOVENO DE LAS NOTIFICACIONES.

ARTÍCULO 70.- La Dirección de Catastro Municipal tendrá la obligación de notificar a los propietarios o poseedores de los predios acerca de todas las operaciones catastrales que se realicen o que se pretendan realizar, para lo cual utilizará el escrito correspondiente o la propia Cédula Catastral expedida para cada predio. Tal notificación, deberá ser entregada a los interesados dentro de diez días hábiles siguientes al de su formulación, en el predio objeto del procedimiento o en el domicilio que hubieren señalado por escrito, para oír y recibir notificaciones.

ARTÍCULO 71.- Para los efectos del artículo anterior, los propietarios u ocupantes de predios tienen la obligación de manifestar a la Dirección de Catastro correspondiente, su domicilio y los cambios de domicilio que efectúen, dentro de los quince días hábiles siguientes a que hubiesen cambiado de domicilio. Sin embargo, también podrán designar un representante legalmente autorizado para oír notificaciones, el cual tendrá la obligación de manifestar a la Dirección sus cambios de domicilio.

ARTÍCULO 72.- En aquellos casos en que el propietario o poseedor no hubiere señalado domicilio ni designado representante legalmente autorizado, cualquier notificación se hará al encargado del predio.

Si no se cuenta con el domicilio del propietario, poseedor o representante, legalmente autorizado y se trata de predios no construidos o cerrados o cualquier otro en que no pueda hacerse la notificación personal por causas ajenas a la Dirección de Catastro correspondiente, la notificación relativa podrá realizarse conforme lo previsto en los incisos 11 y 111 del artículo 65 de la Ley.

ARTÍCULO 73.- Cuando los interesados se nieguen a recibir la notificación correspondiente, los encargados de esta labor lo harán constar así en la propia notificación, expresando las causas que dieron origen a esta negativa. En tal caso, la Dirección de Catastro, podrá hacer pública la

notificación en los términos del segundo párrafo del artículo anterior, con lo que se considerará completo el procedimiento de notificación.

ARTÍCULO 74.- Para los efectos de recursos administrativos previstos en el capítulo tercero del título séptimo de la Ley, se considerará que el término para presentar el recurso de revocación, empezará a contar a partir del día hábil siguiente en que se hubiese realizado la notificación o se haya tenido conocimiento de la resolución o acto administrativo impugnado, conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LA CONSERVACIÓN Y ARCHIVO.

ARTÍCULO 75.- La Dirección de Catastro Municipal, está obligada a mantener actualizado su Catastro, para lo cual efectuará todas aquellas labores que considere convenientes y que den como resultado su conservación y actualización permanente.

Para tal objeto, la propia Dirección deberá estar continuamente pendiente de las anotaciones correspondientes en los Registros Catastrales.

ARTÍCULO 76.- Para la conservación del Catastro, la Dirección de Catastro correspondiente elaborará instructivos y manuales acordes con la normatividad dictada por la Dirección General de Catastro que permitan una captación homogénea, metódica y dinámica de las modificaciones; promoverá la capacitación y la adecuación administrativa con todos los empleados de la misma, en un esfuerzo que permita alcanzar en forma adecuada dicha conservación.

ARTÍCULO 77.- Siendo indispensable para una correcta formación y conservación del Catastro el mayor número de datos o informaciones que permitan conocer el verdadero estado de la propiedad raíz, tales como origen y antecedentes del predio, los distintos usos o destinos a que haya estado dedicado el predio, así como cualquier otra circunstancia, que influya o pudiera influir en la configuración de la propiedad inmueble del Estado.

La Dirección General de Catastro establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos más avanzados para el funcionamiento de su sistema de archivo, a efecto de que éste guarde y conserve información y permita ponerla a disposición de la ciudadanía en cualquier momento para conocer adecuadamente la historia catastral de los predios.

ARTÍCULO 78. Para la formación y conservación del Catastro del Estado, la Dirección General de Catastro, podrá contratar con empresas y particulares especializados en la materia todos los trabajos geodésicos, fotogramétricos, topográficos, de valuación u otros que estime convenientes, sujetándose los contratistas a las normas de supervisión y aprobación establecidos para el caso.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS.

ARTÍCULO 79.- Las personas físicas o morales que exploten giros denominados fraccionamientos y que soliciten a la dependencia responsable de la autorización para fraccionar su terreno, deberán simultáneamente, presentar copia de manifestación o solicitud a la Dirección de Catastro correspondiente.

La copia indicada deberá presentarse en la misma fecha en que se hubiera presentado la solicitud del fraccionamiento y con ella deberá solicitarse a la propia Dirección, el deslinde

catastral del terreno fraccionado o por fraccionar, anexando copia del plano del conjunto y la lotificación de que se trate, así como los demás relacionados con el fraccionamiento.

ARTÍCULO 80.- La dependencia que tenga a su cargo la autorización de fraccionamientos, deberá comunicar por escrito a la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, las solicitudes de fraccionamientos, dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en que hubiesen sido presentadas las mismas y requerirá al mismo tiempo a la propia Dirección para que le comunique por escrito las observaciones u objeciones que considere pertinentes, dentro de un plazo no mayor de quince días naturales.

ARTÍCULO 81.- Dentro de un plazo máximo de treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que la Dirección de Catastro reciba la solicitud a que se refiere el artículo anterior, previo pago de los derechos correspondientes, la misma Dirección deberá:

I. Verificar los datos proporcionados por el fraccionador.

II. Analizar la lotificación propuesta.

III. Fijar la clave catastral de cada uno de los lotes que constituirán el fraccionamiento propuesto y

IV. Determinar el valor catastral de cada uno de los lotes resultantes del fraccionamiento.

ARTÍCULO 82.- La Dependencia señalada para tal efecto, comunicará a la Dirección de Catastro correspondiente cualquier modificación que se autorice a los planos admitidos con anterioridad. Esta comunicación deberá hacerse dentro del término de quince días naturales a partir de la fecha en que se hubiesen autorizado las modificaciones, acompañando él nuevo plano o planos en que aparezcan señaladas éstas.

En estos casos, la Dirección de Catastro, actualizará en consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto con el artículo anterior.

ARTÍCULO 83.- La Dependencia responsable, tomando en cuenta la opinión vertida por la Dirección de Catastro y las demás que considera convenientes, aprobará y autorizará el citado fraccionamiento, debiendo comunicar a la mencionada Dirección y a la Dirección General de Catastro, dentro de un plazo que no excederá de diez días naturales, el documento que autorice el fraccionamiento.

ARTÍCULO 84.- La Dirección de Catastro, una vez autorizado el fraccionamiento, comunicará a los interesados por escrito la relación de los lotes que se formarán, con su ubicación, clave catastral y avalúo, para que el fraccionador protocolice el fraccionamiento correspondiente ante un Notario Público y lo inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Con la comprobación ante el Catastro de este requisito, se procederá al registro de los lotes del fraccionamiento, los cuales, para los efectos de este Reglamento, se considerarán como nuevos predios para los cuales se expedirán las Cédulas Catastrales correspondientes.

ARTICULO 85.- En los casos de fraccionamientos que se constituyan total o parcialmente sin la autorización respectiva, la Dirección de Catastro, ante una situación de hecho, procederá tan pronto tenga conocimiento de éste a efectuar las Operaciones Catastrales correspondientes, con carácter provisional, comunicando de inmediato a las autoridades que corresponda, a efecto de que éstos procedan a fincar las responsabilidades que correspondan, en los términos de los ordenamientos legales aplicables, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales correspondientes.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES CONEXAS

ARTÍCULO 86.- Los registradores Públicos de la Propiedad del Estado no podrán inscribir en sus registros, ningún contrato que pretenda transmitir o modificar el dominio directo de un predio que modifique las características del mismo o cualquier otro que afecte o que pudiera afectar el régimen legal de un predio, sin que se acompañe y tengan a la vista la Cédula Catastral vigente que ampare el predio de referencia o una copia certificada de ésta expedida por la Dirección de Catastro correspondiente.

Asimismo no podrán inscribir en sus registros ninguna operación que pretenda subdividir, fraccionar o realizar la fusión de un predio, sin cotejar la documentación antes mencionada.

Para dar cumplimiento a esta disposición el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y sus Delegaciones podrá asesorarse con la Dirección General de Catastro o convenir si así lo considera, su participación en dicho cotejo.

ARTICULO 87.- La Dependencia responsable de autorizar las licencias de construcción tendrá la obligación de presentar mensualmente a las Direcciones de los Catastros Municipales de su localidad, una relación de las licencias de construcción que conceda, dentro de un plazo que no exceda de quince días naturales a la terminación de mes que corresponda.

Asimismo deberá manifestar los avisos de iniciación y terminación de construcciones o Instalaciones de servicios públicos realizados por las propias autoridades o por particulares o cualquier otra obra que implique la modificación de las características de la propiedad raíz y de sus servicios, dentro de un plazo no mayor de quince días naturales contados a partir de la fecha de iniciación o terminación de dichas obras o servicios o de su aprovechamiento en cualquier forma sin estar terminados.

ARTÍCULO 88.- Todas las Autoridades Federales, Estatales o Municipales, Dependencias o Instituciones públicas o privadas que intervengan, administren, construyan o realicen cualquier otra operación que afecte o sea susceptible de afectar a la propiedad raíz de la Entidad, tendrán la obligación de proporcionar los informes y datos del caso, manifestando las operaciones que realicen a la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, dentro de un plazo que no excederá de quince días naturales a partir de la fecha en que se hubiesen efectuado dichas operaciones o que se les hubiese solicitado la información. En caso contrario se impondrá al infractor la sanción que corresponda de conformidad a lo establecido en el Capítulo Único del Título Octavo de la Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Quedan derogadas todas las disposiciones que en cualquier forma se opongan al presente Reglamento.

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL QUINTANA ROO A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.

HISTORIAL:

Reglamento de la Ley de Catastro del Estado

Libre y Soberano de Quintana Roo

PUBLICACIÓN: 1 de diciembre de 1975

2a. Publicación: 30 de septiembre de 2008