

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

Capítulo Primero

De los Registros Catastrales.

Artículo 1.- Todos los predios ubicados en la entidad deberán inscribirse en el catastro y figurar en los registros catastrales; gráfico, numérico, alfabético, de ubicación, estadístico y jurídico, establecidos por la Ley.

Artículo 2.- El registro gráfico se integra con los diferentes planos catastrales que deberán ser autorizados por la Dirección General del Catastro y que serán:

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, hidrografía, y todos aquellos otros datos que permiten el conocimiento más completo del Municipio;

III.- El plano de la zona rústica en que se divida el Municipio, con su sistema de coordenadas que permita la localización de los predios y su delimitación;

IV.- El plano de cada una de las poblaciones, clasificándose dentro de ellas el perímetro urbano que las limita, las zonas urbanas y suburbanas que la constituyan, las secciones A, B, y C, y las regiones catastrales en que se divida la zona urbana, aprobadas y codificadas por la Dirección General del Catastro;

V.- El plano de cada región catastral, en el que se contengan los perímetros de cada una de las manzanas que la formen, con el número que les corresponda;

VI.- El plano de cada manzana, que contenga: 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 parámetro 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 de 1:500 y en el material más apropiado para su conservación, de acuerdo con lo que dispongan las autoridades catastrales.

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

Artículo 3.- Los registros numéricos, alfabéticos, de ubicación, estadístico y jurídico se integran por medio de tarjetas, utilizándose cuando menos una para cada predio, y clasificados de acuerdo al dato más importante a que se refiere cada región, así:

I.- El numérico, se clasificará en función de la clave catastral de cada predio;

II.- El alfabético, del 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;

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

IV.- El estadístico, 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; número de cuartos, número de ocupantes, los servicios con los que cuenta y todos aquellos otros que permitan su utilización para los fines multifinalitarios que pretende el catastro; y

V.- 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 tarjetas se llevarán en formas oficiales aprobadas por la Dirección General del Catastro, conteniendo los datos exigidos por la Ley y este Reglamento.

Capítulo II

De la Cédula Catastral

Artículo 4.- La cédula catastral constituye el documento que compruebe que un predio está registrado en la Dirección General del Catastro.

Artículo 5.- Para proceder al registro de un predio en el catastro, se usarán las formas especiales aprobadas por la Dirección General del mismo 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 y clave provisional cuando no se encuentre debidamente catastrado;

III.- Nombre del propietario (s) o poseedor (es) del predio;

IV.- Domicilio oficial para oír notificaciones y nombramiento de representante legalmente autorizado y su domicilio para ese mismo efecto;

V.- Nacionalidad del propietario (s);

VI.- Ubicación del predio con expresión de la nomenclatura de calle y número oficial en su caso;

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 de la entidad, en su caso;

IX.- Uso o destino del predio, manifestando el rubro o rubros de actividad al 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 con los que cuenta, y demás datos que determine la Dirección General de Catastro;

XIII.- El avalúo catastral 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 General de Catastro, sirvan para obtener mediante esta manifestación, las características sociales, económicas, jurídicas, fiscales o estadísticas que requiera el catastro.

Artículo 6.- A la solicitud de registro o manifestación, deberán anexarse los siguientes documentos:

I.- Copia del título o documento (s) que amparen la propiedad o posesión del predio;

II.- Un 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 7.- El propietario o poseedor de predio está obligado según la Ley a entregar la 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 General del Catastro tendrá la obligación de suplirlo, mediante investigación directa que realice en los términos y procedimientos que fije la propia Dirección.

Artículo 8.- Cualquier modificación a las características de un predio o a su régimen legal, dará objeto a que, el propietario o poseedor del mismo, comunique en un término de quince días hábiles a la Dirección General del Catastro, o a la Delegación que le corresponde, la solicitud de registro a que alude el artículo 5 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.- Traslación de dominio;

VIII.- Expropiación total o parcial;

IX.- Resoluciones derivadas de actos judiciales, y

X.- De aquellas que, por cualquier causa, modifique las características físicas, jurídicas o económicas que alteren su valor, quedando dentro de los casos previstos en el artículo 5 de la Ley.

Artículo 9.- La Dirección General del Catastro, o sus delegaciones, 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, ordenará el avalúo correspondiente.

Artículo 10.- Las delegaciones del catastro tendrán la obligación de remitir a la Dirección General del mismo, copia de los expedientes que se tramiten en su jurisdicción, dentro del término de cinco días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere concluido la tramitación correspondiente.

Artículo 11.- Los datos verificados por la Dirección General del Catastro o sus Delegaciones, constituirán los datos catastrales y darán origen a la expedición de la cédula catastral del predio.

Artículo 12.- Las cédulas catastrales deberán ser autorizadas por el Director General del Catastro y se formularán en el número de tantos que requieran los procesos administrativos, siendo siempre el original para el propietario o poseedor, con lo cual esto comprobará que su predio está catastrado.

Artículo 13.- 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 ese fin, obtendrán una constancia de revalidación de la cédula ante la Dirección General del Catastro, que tendrá vigencia de treinta días a partir de la fecha en que se expida, salvo el caso en que la cédula haya sido expedida dentro de ese lapso.

Artículo 14.- Para cualquier tramitación que se realice ante la Dirección General del Catastro, será necesaria la presentación de la cédula catastral vigente, la cual será cancelada por cualquier motivo que de origen a la expedición de una nueva. Sin embargo, aún cuando no se pudiese contar con la cédula catastral correspondiente, la expedición de una nueva, deja sin efecto las expedidas con anterioridad.

Artículo 15.- Para su correcta identificación, a cada predio catastrado se le asignará la clave catastral a que se refiere la Ley, y que se formulará de la siguiente manera:

I.- Si es urbano con diez dígitos, que de izquierda a derecha servirán para indicar: El primero, el Municipio en que se localiza el predio; los dos siguientes, la población del Municipio; los dos que siguen, la región catastral en que se encuentre dividida la zona urbana de dicha población; los siguientes tres al número que le corresponde a la manzana dentro de la región, y, finalmente, las dos últimas, al número que se le asigna al predio dentro de la manzana;

II.- Si es suburbana o rústico, con diez dígitos, que de izquierda a derecha servirán para indicar; los tres primeros, el Municipio y la población correspondiente; los dos siguientes, a la zona suburbana o rústica en que se halle dividida la población o en el Municipio; y, las cinco últimas, el número que se fije al predio dentro de la zona a la que pertenece.

Capítulo III

De las Atribuciones de las Autoridades Catastrales

Artículo 16.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley, la Dirección General del Catastro tendrán las siguientes atribuciones:

- I.- Tener bajo su Dirección y control la ejecución general y las operaciones catastrales en la Entidad, regulando el funcionamiento técnico y administrativo del catastro;
- II.- Ordenar la ejecución de los trabajos de localización y levantamiento de predios, cartografías, deslinde catastrales, avalúos y demás operaciones catastrales,
- III.- Estudiar, proyectar, ejecutar, controlar y conservar al día las redes geodésicas y topográficas de la entidad;
- IV.- Solicitar y recibir de las Instituciones públicas o privadas, así como de los particulares en general; todos los informes y datos que estime conveniente para el mejor desarrollo de las operaciones catastrales.
- V.- Ratificar o rectificar los datos proporcionados por los propietarios o poseedores, respecto a sus predios, para determinar y asentar los verdaderos datos catastrales;
- VI.- Elaborar los proyectos de los perímetros urbanos de las poblaciones;
- VII.- Elaborar los proyectos de la división de zonas urbanas en regiones catastrales y secciones denominadas A, B y C;
- VIII.- Elaborar los proyectos de delimitación de las zonas suburbanas;
- IX.- Formular los proyectos de tablas de valores unitarios, para terrenos y construcciones, los que someterán a la aprobación del Ejecutivo;
- X.- Formular los proyectos de tablas de coeficientes de incremento y demérito aplicables al valor de los predios;
- XI.- Formular los proyectos de lote tipo, para las poblaciones, zonas o regiones catastrales de la Entidad;
- XII.- Formular los proyectos para la modificación y actualización de las tablas de valores unitarios y de tablas de coeficientes de incremento y demérito del lote tipo;
- XIII.- Establecer el valor catastral de los predios urbanos, suburbanos y rústicos, de conformidad con los que fija la Ley y este Reglamento;
- XIV.- Resolver todas las dudas que se susciten en relación con la valuación de predios;
- XV.- Notificar a los interesados los avalúos provisionales o definitivos de que trata la Ley y este Reglamento;
- XVI.- Sancionar la subdivisión, fusión o fraccionamiento de predios;
- XVII.- Expedir, con aprobación del Ejecutivo del Estado, los Instructivos o Manuales a que den origen la aplicación de la Ley y de este Reglamento;
- XVIII.- Formar un sistema uniforme de Registro y Archivo de la Propiedad Raíz;
- XIX.- Cuidar la conservación del Catastro;
- XX.- Expedir copias certificadas de las cédulas catastrales, planos y demás documentos relacionados con los predios a solicitud de los interesados que acrediten dicho interés, previo pago de los derechos correspondientes;

XXI.- Proponer, ante el Ejecutivo del Estado, las reformas tendientes a mejorar el catastro;

XXII.- Las demás que la Ley y este Reglamento señalen.

Artículo 17.- El Catastro del Estado se formará y conservará en la forma y términos que determine la Dirección General del Catastro, autorizada por el Ejecutivo del Estado.

Artículo 18.- Antes de principiar cualquier operación Catastral, la Dirección General de Catastro, 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 19.- Todo el personal encargado de efectuar operaciones catastrales, será acreditado por credencial, expedida y autorizada por el Director General del Catastro, que llevará la fotografía, nombre, cargo y firma del acreditado.

Artículo 20.- 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 21.- Si los propietarios u ocupantes se opusieren a la práctica de las operaciones catastrales, se dejará constancia de las operaciones catastrales, se dejará constancia de este circunstancia y se dará cuenta inmediata al Director General del Catastro.

Artículo 22.- El Director General del Catastro, 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, el Director ordenará que se asienten los datos catastrales, con los elementos de que se dispongan, que serán considerados como tales, hasta que se practique la operación respectiva, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

Artículo 23.- Para la formación y conservación del catastro del Estado, la Dirección General del Catastro con la aprobación del Ejecutivo del Estado y la Legislatura 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, supervisión y aprobación de la propia Dirección.

Artículo 24.- Cuando se trate de subdividir un predio para constituir otros, se presentará ante la Dirección General del Catastro la solicitud correspondiente, 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 General del Catastro 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 del Estado. Comprobada la inscripción se manifestará al catastro, donde se registrará la subdivisión y se expedirán las cédulas catastrales de cada predio resultante, previa cancelación de la cédula original.

Artículo 25.- Cuando se trate de la fusión de dos o más predios para constituir uno nuevo, los interesados solicitarán a la Dirección General del Catastro la aprobación 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 Dirección General del Catastro, 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 del Estado.

Con la aprobación ante el Catastro 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 26.- 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 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 General del Catastro 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 General del Catastro, promoverá primero el deslinde catastral del predio, sujetándose al procedimiento establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley, negando la autorización respectiva en caso de no contar con la conformidad plena de los propietarios de los predios colindantes.

Artículo 27.- Cuando por la ejecución de una operación catastral, la Dirección General del Catastro, se cerciore de que las dimensiones reales de un predio no concuerdan con las expresadas en el título de propiedad que lo ampare ordenará el deslinde catastral del mismo en los términos del artículo 15 de la Ley. En caso de existir conformidad plena de los propietarios interesados, el propietario del predio deslindado o cualquiera de ellos, a su costa, protocolizará el acta levantada ante un notario público, inscribiéndola en el Registro Público de la Propiedad del Estado, para los efectos de la modificación de las características de la 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 28.- En los casos de tramitación ante el Catastro de manifestaciones por: modificaciones 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 8 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 descripción gráfica, los planos de las construcciones, en su caso, y la cédula catastral vigente.

La Dirección General del Catastro, o sus delegaciones, al recibir la manifestación ordenará la verificación de los datos manifestados, al nuevo avalúo, y la expedición de una nueva cédula catastral, misma que notificará a los interesados.

Artículo 29.- Las solicitudes de registro o manifestaciones exigidas por este Reglamento, podrán ser presentadas por los interesados ante la Dirección General del Catastro o ante la Dirección que corresponda a la jurisdicción donde se ubique el predio.

Artículo 30.- Los datos verificativos por la Dirección General del Catastro constituirán los datos catastrales, los cuales servirán para actualizar y revalidar los registros y las cédulas catastrales.

Capítulo IV

De las Tablas de Valores

Artículo 31.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley, para efectuar la valorización catastral de los predios de la Entidad, se requerirá de tablas de valores unitarios

del terreno y de las construcciones, mediante clasificaciones de los predios urbanos, suburbanos y rústicos, de acuerdo a sus características.

Artículo 32.- El proyecto de tablas de valores unitarios será formulado por la Dirección General del Catastro, 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 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 33.- Una vez aprobado por el Director General del Catastro, el resultado de estos trabajos, que constituye el proyecto de tablas de valores unitarios; y previa opinión de las autoridades hacendarias del Estado; será sometido a la consideración y aprobación del Ejecutivo, para producir después efectos legales cuando sea publicado el Decreto respectivo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 34.- Las tablas de valores unitarios, serán la base para la valoración de los predios en particular; y de sus clasificaciones para terrenos y construcción por unidades tipo, se obtendrán los valores unitarios aplicables a cada predio.

Artículo 35.- Las tablas de valores unitarios tendrán vigencia hasta la aprobación de otras que las sustituyan.

Artículo 36.- Los valores unitarios para el terreno se fijarán de acuerdo con las siguientes normas:

I.- En las zonas urbanas y suburbanas por metro cuadrado y por vía pública. Se tendrán en consideración los distintos tramos de la vía pública, según cuente 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 hectáreas de terreno y por zonas, tomándose como base los siguientes factores: La clasificación agroquímica de la tierra y su configuración topográfica; el aprovechamiento de la zona en cuanto a su destino, especialmente si es turístico; la naturaleza del agua para el riego, en su caso; el uso real y potencial del suelo; distancia a la vía 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 37.- Los valores unitarios para las construcciones se fijarán por metro cuadrado de superficie construida y 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 objetiva.

Artículo 38.- Para la aplicación de los valores unitarios en la valuación catastral de los terrenos en particular, la Dirección General del Catastro 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.

Artículo 39.- Para la aplicación de los valores unitarios en la valuación catastral de las construcciones en particular, la Dirección General del Catastro efectuará los estudios correspondientes 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 ésta 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 demeritar el valor de las demás construcciones.

Artículo 40.- En tanto no existan las tablas de valores unitarios, 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 General del Catastro podrá determinar un valor provisional del mismo, en los términos del artículo 23 de la Ley.

Capítulo V

De la Valuación.

Artículo 41.- La valuación catastral de cada predio comprenderá cuatro procesos:

I.- Clasificación del terreno y de las construcciones;

II.- Determinación del lote y unidad tipo a que corresponda al predio, dentro de su zona o región catastral;

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, mecánicos o electrónicos, según determine la Dirección General del Catastro.

Artículo 42.- Todos los predios en el Estado deberán ser valuados por la Dirección General del Catastro, la que establecerá el valor catastral de los mismos, técnicamente determinado, que se utilizará en aplicaciones fiscales, estadísticos, económicos o de otro tipo, según establece la Ley.

Artículo 43.- La valuación catastral se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y será practicada por valuadores dependientes de la Dirección General del Catastro. En los casos en que se considere conveniente, la Dirección General del Catastro, podrá ordenar que las valuaciones Catastrales sean practicadas por peritos que no dependan de ella, cuyos trabajos serán supervisados y autorizados por la propia Dirección.

Artículo 44.- Para los trabajos de valuación de predios los valuadores observarán el mismo procedimiento establecido para los encargados de las demás operaciones catastrales previstos en los artículos 17, 18, 19 y 20 de este Reglamento.

Artículo 45.- El Director General del Catastro, 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 46.- 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 las sanciones correspondientes.

Artículo 47.- 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.

Artículo 48.- 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 del Catastro, misma que suscribirán y someterán una vez revisadas y aprobadas por quien deba hacerlo, a la consideración del Director General. 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 artículo 29 de la Ley, y los demás relativos a la notificación de éste Reglamento para que surta sus efectos legales.

Artículo 49.- La Dirección General del Catastro, enviará a las autoridades hacendarias del Estado una relación de los avalúos catastrales aprobados, dentro de los diez días hábiles siguientes a la aprobación, para que surtan sus efectos fiscales.

Artículo 50.- La Dirección General del Catastro elaborará los instructivos o manuales referentes a la valuación, los que deberán ser aprobados por el Ejecutivo del Estado y expedidos después por la propia Dirección para que, con base en ello, se dicten las disposiciones administrativas y técnicas a que deban sujetarse los trabajos de valuación a que se refiere este Capítulo.

Capítulo VI

De las Rentas

Artículo 51.- Para los fines multifinancieros que persigue el catastro y con objeto de tener el mayor acopio de datos que permitan un avalúo confiable de los predios, la Dirección General del Catastro solicitará y obtendrá de los interesados o de los peritos valuadores, el monto de las rentas que se perciban con los predios.

Artículo 52.- Como complemento de lo que se establece en el artículo anterior, los propietarios de predios urbanos, suburbanos y rústicos, que tengan estos destinados al arrendamiento, tendrán la obligación y deberán manifestarlo así al catastro, declarando el importe de las rentas.

Artículo 53.- En adición a lo que se consigna en los dos artículos anteriores, la Dirección General del Catastro, podrá investigar directamente las rentas que se desconozcan o que sean susceptibles de producir los predios, para fines fundamentalmente estadísticos o valuatorios.

Capítulo VII

De las Notificaciones

Artículo 54.- La Dirección General del Catastro tendrá la obligación de notificar a los propietarios o poseedores de los predios acerca de todas las operaciones catastrales que se realicen, 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 los diez días siguientes al de su formulación, en el predio objeto del procedimiento o en el domicilio que hubieren señalado por escrito, para oír notificaciones.

Artículo 55.- Para los efectos del artículo anterior, los propietarios u ocupantes de predios tienen la obligación de manifestar a la Dirección General del Catastro su domicilio y los cambios de domicilio que efectúen, dentro de los quince días siguientes a que hubiesen cambiado de domicilio. Sin embargo, también podrán designar un representante legalmente autorizado para oír notificaciones, el cual tendrá también la obligación de manifestar a la Dirección sus cambios de domicilio.

Artículo 56.- En aquellos casos en que el propietario o poseedores no hubieren 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 General del Catastro, la notificación relativa podrá realizarse mediante publicación en los periódicos de mayor circulación en la entidad.

Artículo 57.- 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 General del Catastro o sus delegaciones, podrán hacer publicar la notificación en los términos del segundo párrafo del artículo anterior, con lo que se considerará completo el procedimiento de notificación.

Artículo 58.- Para los efectos de recursos administrativos previstos en el Capítulo VI, se considerará que el término para presentar el recurso de revocación correspondiente, empezará a contar a partir de la fecha en que los interesados hubiesen recibido la notificación, o se hubiese entregado o publicado ésta conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de este Reglamento.

Capítulo VIII

De la Conservación y Archivo.

Artículo 59.- La Dirección General del Catastro está obligada a mantener al día al 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 realizará investigaciones y estudios, y deberá estar continuamente pendiente de las anotaciones correspondientes en los Registros Catastrales.

Artículo 60.- Para la conservación del Catastro, la Dirección General elaborará instructivos y manuales que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones, y la participación de todos los empleados de la misma en un esfuerzo conjunto que permita alcanzar en forma adecuada dicha conservación.

Artículo 61.- 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 del 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 la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer adecuadamente la historia catastral de los predios.

Capítulo IX

De los Fraccionamientos

Artículo 62.- Las personas físicas o morales que exploten giros denominados fraccionamientos o que soliciten al Ejecutivo del Estado, directamente o por conducto de la dependencia que éste señale para aprobarlo, autorización para fraccionar su terreno, deberán presentar copia de manifestación o solicitud a la Dirección General del Catastro. 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 de los demás relacionados con el fraccionamiento.

Artículo 63.- El Ejecutivo del Estado o la dependencia de éste que tenga a su cargo la autorización de fraccionamientos, deberá comunicar por escrito a la Dirección General del Catastro las solicitudes de fraccionamientos, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hubiesen sido presentadas tales solicitudes y requerirá al mismo tiempo a la propia Dirección, para que ésta le comunique por escrito las observaciones u objeciones que considere pertinentes, dentro de un plazo no mayor de quince días.

Artículo 64.- Dentro de un plazo máximo de treinta días, contado a partir de la fecha en que la Dirección General del 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 fraccionamiento;

II.- Analizar la lotificación propuesta y determinar si satisface los requisitos de lote tipo, unidad tipo vialidad y otros establecidos para la zona o región catastral donde se encuentre ubicado el fraccionamiento una vez efectuado éste;

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 65.- El Ejecutivo del Estado o la Dependencia señalada para tal efecto, comunicará a la Dirección General del Catastro cualquier modificación que se autorice a los planos aprobados con anterioridad. Esta comunicación deberá hacerse dentro del término de quince días a partir de la fecha en que se hubiesen autorizado las modificaciones, acompañando el plano o planos en que aparezcan señaladas éstas.

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

Artículo 66.- El Ejecutivo del Estado o la Dependencia que se señala en los artículos precedentes, tomando en cuenta la opinión vertida por la Dirección General del Catastro, y las demás que considere convenientes, aprobará y autorizará el citado fraccionamiento, debiendo comunicar a la mencionada Dirección dentro de un plazo que no excederá de diez días, el documento que autorice el fraccionamiento.

Artículo 67.- La Dirección General del 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 los inscriba en el Registro Público de la Propiedad 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.

Artículo 68.- En los casos de fraccionamiento que se constituya total o parcialmente sin la autorización respectiva, la Dirección General del 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 de la entidad, a efecto de que éstas procedan a fincar las responsabilidades penales, civiles o administrativas conducentes, en los términos de los ordenamientos legales, relativos, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales y recobros omitidos.

Capítulo X

De la Autoridades Conexas

Artículo 69.- Los registradores públicos de la propiedad del Estado, no podrán inscribir en sus registros, ningún contrato que pretenda transmitir o modificar el domicilio directo de un predio; que modifique las características del mismo; o cualquier otro que afecte o que pudiere 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 General del Catastro.

Asimismo, no podrán inscribirse en sus registros ninguna operación que pretenda subdividir, fraccionar o realizar la fusión de un predio, sin contar con la autorización por escrito que para este fin específico, disponen los artículos referentes de este Reglamento.

Artículo 70.- La Dirección General de Obras Públicas tendrá la obligación de manifestar mensualmente a la Dirección General del Catastro, una relación de las licencias de construcción que conceda, dentro de un plazo que no exceda de quince días a la terminación del mes que corresponda.

Asimismo, deberá manifestar a la Dirección General del Catastro 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 contados a partir de la fecha de iniciación o servicios, o de su aprovechamiento en cualquier forma sin estar terminados.

Artículo 71.- 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, o manifestar las operaciones que realicen a la Dirección General del Catastro, dentro de un plazo que no excederá de quince días a partir de la fecha en que se hubiesen efectuado dichas operaciones o que se les hubiese solicitado la información.

TRANSITORIOS

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

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

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, a los 29 días del mes de noviembre de mil novecientos setenta y cinco.

HISTORIAL:

Reglamento de la Ley de Catastro del Estado

Libre y Soberano de Quintana Roo

PUBLICACIÓN: 1 de diciembre de 1975

REFORMAS: No tiene