



# FEDATARIOS PÚBLICOS

[wsrcompliance.com](http://wsrcompliance.com)



REAL ESTATE LAW FIRM

Somos una firma de abogados especializada en brindar servicios legales en Riviera Maya.

Nuestro equipo de expertos tiene amplia experiencia en las áreas de derecho inmobiliario, corporativo y fiscal.

Representamos a Fedatarios Públicos de otras Entidades Federativas que tienen operaciones inmobiliarias en Quintana Roo.



# POR QUÉ ELEGIRNOS



## EXPERIENCIA

Contamos con una amplia experiencia en operaciones inmobiliarias y comerciales en el estado de Quintana Roo.



## CONFIANZA

Garantizamos transparencia, comunicación y compromiso total.



## EFICIENCIA

Ofrecemos soluciones personalizadas y eficientes a las necesidades de nuestros clientes.



## SEGURIDAD

Brindamos la tranquilidad de saber que sus operaciones estarán seguras.

# SERVICIOS PARA FEDATARIOS PÚBLICOS



## REGISTRO PÚBLICO

- Primer aviso preventivo
- Segundo aviso preventivo
- Registro de instrumentos públicos
- Inscripción de actos
- Certificado de libertad de gravamen
- Registro de Personas Jurídicas
- Consulta de Información
- Obtención de Copias



## DOCUMENTOS PARA INSTRUMENTOS PÚBLICOS

- Cédula catastral
- Constancia de No adeudo de impuesto predial
- Certificado de No adeudo de cooperación por obras
- Avalúo
- Constancia de No adeudo de cuotas condominales
- Constancia de No adeudo de Zofemat
- Constancia de No adeudo de agua



## IMPUESTOS Y DERECHOS

- Declaración de ISABI
- Cálculo de impuestos
- Gestión de pagos
- Cambio de Propietario

En el estado de Quintana Roo, el Registro Público de la Propiedad tiene carácter constitutivo respecto a los convenios y contratos que implican la adquisición, transmisión, modificación o extinción del dominio de bienes inmuebles. Conforme a la legislación estatal, estos actos se perfeccionan y surten efectos jurídicos únicamente tras su inscripción en dicho Registro.[1] Para el correcto registro de un instrumento público, se deberán considerar los siguientes puntos:

## 1. PRIMER AVISO PREVENTIVO

El Fedatario Público que vaya a formalizar un acto que afecte un bien inmueble deberá presentar un primer aviso respecto al acto que pretende realizar. Dicho aviso deberá incluir la operación y el inmueble en cuestión, los nombres de los contratantes y el antecedente registral correspondiente. La principal función de este aviso es establecer la preferencia sobre los derechos de un inmueble, ya que la prioridad está directamente ligada a la fecha de recepción del aviso. El Primer Aviso Preventivo tiene una vigencia de 30 días naturales a partir de su presentación.[2]

[1] Artículo 3159 y 3160 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

[2] Artículos 3173, 3174 y 3177 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y Artículo 43 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo

## 2. SEGUNDO AVISO PREVENTIVO

Al firmarse el instrumento público correspondiente, el Fedatario Público deberá dar un segundo aviso dentro de las 48 horas siguientes. En este aviso deberá incluir los datos del primer aviso, así como la fecha y el número del instrumento. El Segundo Aviso Preventivo tiene una vigencia de 90 días naturales a partir de su presentación, plazo durante el cual se deberá iniciar el proceso de registro del instrumento correspondiente.[3]

## 3. REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

El proceso de registro consiste en la recepción del instrumento en el que conste el acto a inscribir y el pago de los derechos correspondientes, lo cual genera una boleta de ingreso. Posteriormente, el registrador analiza la información, verifica los antecedentes y califica la inscripción solicitada. Finalmente, se emite una boleta de registro del instrumento y se entrega físicamente. [4]

[3] Artículo 3177 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

[4] Artículo 34 del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

## 4. INSCRIPCIÓN DE ACTOS

Diversos actos que afecten a bienes inmuebles podrán inscribirse mediante resolución judicial, tales como la adquisición de la propiedad por usucapión, sucesión hereditaria o ejecución de sentencia. Asimismo, es posible realizar la anotación de un embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio, siempre que se cumplan los requisitos previstos por la legislación del estado de Quintana Roo y dichos actos sean inscribibles conforme a las disposiciones aplicables.[5]

## 5. CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

Con el objetivo de acreditar que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, es indispensable solicitar el certificado correspondiente emitido por el Registro Público de la Propiedad del estado de Quintana Roo. Este certificado debe solicitarse en la delegación correspondiente al inmueble en cuestión. El tiempo de entrega de este certificado es de aproximadamente 15 días. No obstante, es posible obtenerlo en 3 días en caso de extrema urgencia.

[5] Artículo 3163 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

# Registro Público

## 6. REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS

En la sección de personas morales del Registro Público, se podrán inscribir todos los actos relacionados con asociaciones, sociedades civiles y mercantiles que tengan su domicilio social en el estado de Quintana Roo.

## 7. CONSULTA DE INFORMACIÓN

En ocasiones, es necesario consultar la información que obra en el sistema del Registro Público. En dicha consulta, se pueden buscar los inmuebles por el folio registral o mediante la búsqueda del propietario, ya sea persona física o moral. Asimismo, es posible revisar si existe alguna anotación o gravamen que pudiera afectar la transmisión de un bien inmueble.

## 8. OBTENCIÓN DE COPIAS

En caso de necesitar copias simples y/o certificadas de algún documento que obre en el Registro Público, es posible realizar la solicitud correspondiente. El tiempo de entrega de las copias solicitadas es de aproximadamente 20 días.

# Documentos para instrumentos públicos

En el estado de Quintana Roo, es fundamental que el instrumento público que implique actos relacionados con un inmueble sea elaborado de manera correcta y conforme a la legislación correspondiente. De lo contrario, podría rechazarse la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad. A continuación, le informamos algunos de los documentos que deben incluirse en los instrumentos públicos:

## 1. CÉDULA CATASTRAL

De acuerdo con la legislación del Estado de Quintana Roo, los fedatarios públicos que intervengan en operaciones que afecten inmuebles deben acreditar que la cédula catastral está actualizada y agregar dicho documento al instrumento público correspondiente. La cédula catastral es expedida por la Dirección de Catastro del municipio donde se encuentra el inmueble y tiene una vigencia de 30 días naturales.[6]

[6] Artículo 50 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y Artículo 20 de su Reglamento.





# *Documentos para instrumentos públicos*

## **2. CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL**

En los instrumentos públicos se deberá acreditar que el inmueble está al corriente en el pago del impuesto predial. Para ello, se deberá adjuntar al instrumento correspondiente el recibo de pago del bimestre en curso, así como la constancia de no adeudo del impuesto predial, ambos expedidos por la Tesorería Municipal correspondiente al domicilio del inmueble.[7]

## **3. CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE COOPERACIÓN POR OBRAS**

Conforme a la legislación del estado de Quintana Roo, los fedatarios públicos deben verificar el pago de los derechos de cooperación para obras públicas. En caso de incumplimiento con esta disposición, serán solidariamente responsables del pago de los derechos omitidos. Para cumplir con esta obligación, es indispensable realizar el pago y solicitar el certificado de no adeudo correspondiente. Asimismo, estos documentos deben ser agregados al instrumento público.[8]

[7]Artículo 11, Fraación IX de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo y Artículo 15 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo

[8]Artículo 11, Fraación VIII de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo y Artículo 54 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo

#### 4. AVALÚO

Es obligatorio realizar un avalúo inmobiliario a cargo de un perito certificado por el Gobierno del Estado de Quintana Roo o por una institución bancaria. Este avalúo es crucial para determinar la base del impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles.[9]

#### 5. CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE CUOTAS CONDOMINALES

En caso de inmuebles que pertenezcan a un régimen de propiedad en condominio, el Fedatario Público deberá solicitar al enajenante del inmueble los comprobantes que acrediten que no existen cuotas de mantenimiento y administración pendientes de pago. El administrador del condominio deberá expedir una constancia de no adeudo por dichos conceptos. La constancia que se expida para tal efecto deberá agregarse al instrumento público correspondiente.[10]

[9] Artículo 8, Fracción III y Artículo 11, Fracción V de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo

[10] Artículo 46 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y Artículo 11, Fracción VII de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo

## 6. CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE ZOFEMAT

Respecto a los inmuebles colindantes con la Zona Federal Marítimo Terrestre, se deberá acreditar si cuentan con concesión autorizada. En su caso, se deberá presentar la constancia de no adeudo por derechos de uso y goce de la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como los comprobantes de pago expedidos por la Tesorería Municipal correspondiente. [11]

## 7. CONSTANCIA DE NO ADEUDO DE AGUA

Conforme a lo dispuesto por la legislación del Estado de Quintana Roo, los Fedatarios Públicos tienen la obligación de solicitar los comprobantes que acrediten que el inmueble está al corriente en el pago de los servicios de agua potable y alcantarillado. Para ello, será necesario obtener la constancia de no adeudo emitida por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo. En caso de no cumplir con esta disposición, los Fedatarios Públicos serán responsables solidariamente del pago de los derechos que se hayan omitido. [12]

[11] Artículo 11, Fraacción VII de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo

[12] Artículo 14 de la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo

## **1. DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES**

El Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles debe pagarse dentro de los 15 días posteriores a la firma del instrumento público. Es indispensable presentar la declaración correspondiente junto con los documentos requeridos. Posteriormente, la Tesorería Municipal emitirá la determinación del impuesto a pagar. La presentación oportuna de la declaración y el pago evita recargos y actualizaciones.

## **2. CÁLCULO DE IMPUESTOS Y DERECHOS**

Es importante analizar detalladamente cada aspecto de las transacciones inmobiliarias, identificando todas las implicaciones fiscales y buscando las mejores estrategias. Entre los impuestos más comunes se encuentran: el Impuesto sobre la Renta (ISR), el Impuesto al Valor Agregado (IVA), el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI) y el Impuesto Cédular.

### 3. GESTIÓN DE PAGOS

Nos encargamos de verificar y gestionar todos los pagos relacionados con los instrumentos públicos. Nuestro objetivo principal es asegurar que los pagos de contribuciones, derechos e impuestos sean justos y equitativos.

### 4. CAMBIO DE PROPIETARIO

Es necesario notificar a la Dirección de Catastro la transmisión de un bien inmueble. Esto es posible una vez que el instrumento público en el que consta la transmisión del inmueble queda inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Adicionalmente, es recomendable realizar los cambios de servicios correspondientes.



REAL ESTATE LAW FIRM

---

*Referencias Comerciales*





REAL ESTATE LAW FIRM

CON GUSTO TE ATENDEREMOS



Escanea el Código QR o da click para contactar a un abogado de manera directa.

 984 323 5983

 [www.wsrcompliance.com](http://www.wsrcompliance.com)

 Andador Kaab esq. con Itzamna Lote 115,  
Mz. 026, Local 1 Aldea Zama, C.P. 77760,  
Tulum, Quintana Roo.



## Servicios Inmobiliarios

- Extinción de Fideicomiso
- Transmisión de Propiedad
- Cesión de Derechos Fideicomisarios
- Contratos Compraventa
- Contratos de Arrendamiento
- Contratos de Comisión Mercantil

## Servicios Ambientales

- Licencia de remoción vegetal, tala o poda
- Manifestación de Impacto ambiental (MIA)
- Caracterización vegetal
- Trámites ante PROFEPA

## Desarrollo

- Anuencia de fusión y subdivisión de predios
- Autorización de régimen de propiedad en condominio
- Autorización de fraccionamientos
- Licencia de urbanización
- Constancia de Congruencia Urbanística Estatal
- Constancia de alineamiento y número oficial
- Estudio de Impacto Territorial
- Estudio Geohidrológico

## Construcción

- Factibilidad de servicios de agua y energía eléctrica
- Licencia de construcción, demolición y/o modificación
- Licencia de terminación de obra
- Regularización de Obra
- Certificado de medidas y colindancias
- Constancias de zonificación y uso de suelo

# CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 21 de diciembre de 2023

.....  
**Artículo 3159.-** El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.

**Artículo 3160.-** Los contratos a que se refiere el artículo anterior sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren. La función en los casos de adquisición de la propiedad por usucapión, accesión, sucesión hereditaria o ejecución forzosa se realiza mediante la inscripción de la resolución judicial que la declare o decrete respectivamente. Es también constitutivo el registro tratándose de asociaciones y sociedades civiles. En todos los demás casos en que la ley establezca la inscripción registral, los efectos de ésta no serán constitutivos, sino meramente publicitarios.

**Artículo 3163.-** Los actos ejecutados y los negocios o contratos otorgados en otra entidad federativa sólo se inscribirán si llenan las formalidades exigidas por las leyes del lugar de su otorgamiento, a no ser que los interesados se hayan sujetado sobre el particular a las leyes de Quintana Roo, y si, además, dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado.

**Artículo 3173.-** La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, ya se trate de derechos cuya coexistencia sea imposible, ya de derechos que si pueden coexistir pero en orden o rango diferente, se determinará, dicha preferencia, por la prioridad de la inscripción del derecho en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. Se tendrá en cuenta, en su caso, lo que sobre el particular dispone el artículo 3184.

**Artículo 3174.-** El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se haya dado, aunque sea extemporáneamente, el aviso que previene el artículo 3177.

**Artículo 3177.-** Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el notario o autoridad ante quien vaya a hacer el otorgamiento deberá dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitar el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. Dicho aviso deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con el aviso preventivo, asentará de acuerdo al orden de prelación la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

**Artículo 3178.-** Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el artículo anterior, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará al Registro, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, un segundo aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado, asentará de acuerdo al orden de prelación la nota de presentación del segundo aviso preventivo, la cual tendrá, esta vez, una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de dicho segundo aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el artículo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación del primer aviso. En caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

## **REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 04 de agosto de 2020

---

**Artículo 34.** Para efecto de lo dispuesto en Artículo 3164 del Código, el Sistema de Folio Registral será electrónico y constará de las fases de: I. Recepción del instrumento en el que conste el acto a inscribir y del pago de los derechos; generación de la boleta de ingreso y del número de control ordinal, progresivo e invariable para cada acto; II. Análisis del documento a inscribir; verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, captura de la forma precodificada y preinscripción de dicha información en la Base de Datos que corresponda; III. Calificación, en la que se suspenderá, denegará o realizará en forma definitiva la inscripción en la base de datos que corresponda, mediante la autorización electrónica de la Registradora o el Registrador, con lo cual se generará o adicionará el Folio Registral correspondiente; y IV. Emisión de una boleta de registro que se anexará al documento inscrito y será entregada físicamente al interesado, la cual llevará la fecha, el número de control ordinario, progresivo e invariable asignado al instrumento al ingresar al Registro, folio, la autorización electrónica asignada o firma autógrafa y sello del registrador que autoriza el registro.

Artículo 43. Para los efectos de los artículos 3173 y 3176 del Código, la prelación o preferencia entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo inmueble o derechos, se determinará por la prioridad de la recepción de los documentos presentados según la fecha y el número de control ordinal que otorgue el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución o celebración.

## **LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 16 de julio de 2021

.....

**ARTÍCULO 26.-** La Autoridad Catastral Municipal, expedirá al propietario o poseedor de cada predio, la cédula catastral correspondiente en la que se expresaran los elementos principales que lo caracterizan, la cual deberá renovarse cuando dichos elementos sean modificados.

**ARTÍCULO 50.-** Todas las Autoridades, Dependencias, Entidades Paraestatales y Paramunicipales, Instituciones, Notarios Públicos, Jueces o las Autoridades que den fe, o que intervengan en la adquisición o modificación de predios, exigirán de manera previa como requisito indispensable a la parte interesada, la cédula catastral actualizada emitida por la Autoridad Catastral Municipal correspondiente y tendrán la obligación de manifestar por escrito y en las formas oficiales respectivas dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de sus actuaciones, los contratos, las disposiciones o resoluciones en que intervinieron.

**ARTÍCULO 55.-** El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y sus Delegaciones, no harán inscripción alguna en sus libros, de los negocios jurídicos que implique la transmisión del dominio de un bien inmueble o cualquier acto que modifique las características de un predio, sino cuando se compruebe que fueron presentadas las declaraciones correspondientes ante las autoridades catastrales debiendo acompañarse al documento de propiedad o título, la cédula catastral correspondiente y el plano del predio que expida la autoridad catastral municipal objeto de la operación.

## **REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 30 de septiembre de 2008

.....

**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 sido expedida dentro de ese lapso.

# LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 27 de diciembre de 2021

.....

**ARTÍCULO 8.-** Será base de este impuesto el valor del inmueble que resulte más alto entre: I.- El valor de la adquisición o precio pactado; éste será actualizado por el factor que se obtenga de dividir el índice de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que sea exigible el pago, entre el índice del mes anterior en que se efectuó la adquisición; II.- El avalúo catastral con una antigüedad no mayor de 180 días a la fecha de adquisición; o III.- El avalúo practicado por peritos valuadores que se encuentren inscritos en el registro estatal correspondiente o el avalúo practicado por institución bancaria; en ambos casos con una antigüedad no mayor de 180 días a la fecha de adquisición. Cuando no exista el valor o precio pactado a que se refiere la fracción I, se aplicará el avalúo que resulte más alto de las fracciones II y III. Para los fines de esta ley, se considera que el usufructo o la nuda propiedad tienen un valor cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad que se refiere este artículo.

**ARTÍCULO 11.-** En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, lo harán constar en escritura pública expresamente y lo enterarán mediante declaración autorizada, en la Tesorería Municipal que corresponda a su domicilio, expresando: I.- Nombre y domicilio de los contratantes y del adquirente; II.- Nombre del notario o fedatario, así como el número de la notaría en que se otorgó la escritura; III.- Fecha y lugar en que se firmó la escritura pública; IV.- Naturaleza del acto o concepto de la adquisición; V.- Ubicación y nomenclatura del bien inmueble; VI.- Valor de la operación, valor catastral y avalúo bancario, acompañando copia del avalúo correspondiente; VII.- Tratándose de compraventa de inmuebles colindantes con la Zona Federal Marítimo Terrestre, que usen o gocen la misma, teniendo o no concesión autorizada, deberán presentar la constancia de uso o no uso de concesión, en caso de contar con la constancia de uso de concesión, presentar constancia de no adeudo por derechos de uso y goce de la Zona Federal Marítimo terrestre, así como la copia de la última declaración y copia del recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal con el que acrediten estar al corriente en el pago de esta contribución y los derechos que señala el artículo 121 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo; Tratándose de unidades privativas pertenecientes a fraccionamientos o a condominios, las constancias de no adeudo, podrán ser las correspondientes a la parte proporcional del pago realizado por cada una de las unidades privativas y dichas unidades serán responsables por los adeudos de la proporcionalidad de los proindivisos; VIII.- Copia del certificado de no adeudo de cooperación por obras; IX.- Tratándose de compraventa de inmuebles, deberán presentar copia del recibo oficial de pago del impuesto predial, expedido por la Tesorería Municipal con el que acrediten estar al corriente en el pago de esta contribución; X.- Los Notarios Públicos tendrán la obligación de presentar a la Tesorería Municipal, un informe detallado, a más tardar en el mes de enero de cada año, correspondiente al año anterior, sobre las escrituras públicas y cualquier otro documento que transmita la propiedad de bienes inmuebles en los que hubiesen intervenido y que por alguna razón no fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que por consecuencia, no estuviese cubierto el impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

## **LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 8 de diciembre de 2023

---

**ARTÍCULO 15.-** El Impuesto Predial se cubrirá por bimestres adelantados en los diez primeros días de los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre.

**ARTÍCULO 54.-** Los derechos de cooperación para obras públicas se pagarán de acuerdo con el costo de las mismas y proporcionalmente por superficie y metro cuadrado construido del predio beneficiado, siempre y cuando la obra sea realizada por el Estado o Municipio y exista acuerdo previo entre los vecinos que serán beneficiados con la obra. El municipio tendrá a su cargo el costo de las obras públicas que se ejecutan a los frentes de los edificios públicos y jardines de uso común. Asimismo, estarán a su cargo los gastos erogados en los proyectos y estudios previos que se requieran para estas obras. El costo de las obras comprenderá los siguientes conceptos: a).- El de la ejecución material de la obra, considerando exclusivamente el precio que se pague al constructor de la misma; b).- Los gastos de financiamiento para la ejecución de la misma, incluyendo los que se eroguen para obtenerlo, los de administración en su caso y de los intereses que devengue; c).- Gastos de supervisión. Los notarios y demás Federatarios (sic) no autorizarán actos de traslación de dominio ni el personal del Registro Público de la Propiedad hará las inscripciones respectivas, si no se comprueba que se ha pagado los derechos de cooperación para obras públicas, y en caso de incumplimiento a esta disposición serán solidariamente responsables con el contribuyente, del pago de los derechos que se hubieran omitido.

## **LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado

---

**ARTÍCULO 46.-** Cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una Unidad de Propiedad Exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el Administrador, así como los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet de los últimos 3 pagos en concepto de cuotas de mantenimiento.

## **LEY DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

Última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 16 de julio de 2021

---

**ARTICULO 14.-** La transmisión del dominio de bienes inmuebles requerirá se demuestre que respecto del predio objeto de ella se está al corriente en el pago de los derechos por los servicios de agua potable y alcantarillado; los notarios públicos y funcionarios facultados para dar fe de tales actos, estarán obligados a exigir a los contratantes la presentación de los comprobantes respectivos, sin los cuales no podrán autorizar las transmisiones. La violación de este precepto generará responsabilidad solidaria para dichos notarios y funcionarios respecto de tales derechos.