

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

(Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de 15 de junio de 2005)

Capítulo I Disposiciones Preliminares

Artículo 1.- Este Reglamento tiene como objeto establecer los procedimientos y lineamientos relacionados con la administración, control, supervisión y disposición de los bienes del dominio del Estado, que se realicen de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo.

Artículo 2.- Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

I.- Bienes inmuebles de dominio público de uso común:

- a).- Las presas, diques y sus vasos, los canales, zanjas y acueductos, propiedad o construidos por el Estado;
- b).- Los caminos, carreteras y puentes de jurisdicción estatal, con sus servicios auxiliares y sus derechos de vía;
- c).- Los monumentos históricos o artísticos propiedad del Estado;
- d).- Las plazas, paseos y parques públicos cuya construcción y conservación esté a cargo del Gobierno del Estado, y
- e).- Cualesquier otro que por su naturaleza o por determinación de la autoridad deba ser de uso común.

II.- Bienes inmuebles de dominio público destinados al servicio público: Aquellos que legalmente utilicen las Dependencias o Entidades o los Gobiernos Federal o Municipales para el desarrollo de sus funciones constitucionales o para la prestación de servicios públicos o actividades equiparables a ellos;

III.- Bienes inmuebles de dominio privado del Estado: Las reservas territoriales propiedad del Estado, las edificaciones, predios y demás inmuebles que hayan ingresado o ingresen a su patrimonio, por cualquier forma de adquisición de la propiedad, no considerados en el artículo 4º de la Ley del Patrimonio del Estado;

IV.- Bienes muebles de dominio público del Estado: Los muebles que no sean normalmente sustituibles como los documentos y expedientes de las oficinas, los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de estos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas; los archivos, las fono grabaciones, películas, archivos fotográficos, magnéticos o informáticos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonido, y las piezas artísticas o históricas de los museos y demás que por su naturaleza el Ejecutivo del Estado así lo determine;

V.- Comité: Al Comité del Patrimonio Inmobiliario Estatal;

VI.- Dependencias y Entidades: Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, señaladas como tal por la Ley Orgánica de la Administración Pública y la Ley de las Entidades de la Administración Pública Paraestatal, ambas del Estado de Quintana Roo;

VII.- Ente Público Destinatario: Las Dependencias y Entidades, así como a los Gobiernos Federal o Municipales, que utilicen un bien inmueble de dominio público;

VIII.- Instituto: El Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública Estatal;

IX.- Ley: La Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo;

X.- Secretaría: La Secretaría de Hacienda del Estado;

XI.- Oficialía: La Oficialía Mayor del Gobierno del Estado; y

XII.- Reglamento: Este Reglamento.

Artículo 3.- El conjunto de políticas, normas, criterios, instrumentos públicos, información y documentos relacionados de manera directa con los bienes inmuebles del Estado conforman el Sistema de Administración Inmobiliaria Estatal.

La Secretaría, el Instituto y la Oficialía deberán coordinarse entre sí y con los Poderes Legislativo y Judicial Estatal para la integración y consolidación del citado Sistema, así como para su aprovechamiento como herramienta en la planeación y promoción del desarrollo del Estado.

Artículo 4.- El Titular del Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, el Instituto y la Oficialía, establecerá las políticas y líneas de acción para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley y en este Reglamento; lo que a su vez, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, establecerán los instrumentos y acciones de colaboración y coordinación entre sí y las demás Dependencias y Entidades Estatales, así como con los Gobiernos Federal y Municipales correspondientes, para la consecución de los objetivos de la Ley.

Artículo 5.- La Secretaría, el Instituto y la Oficialía, de acuerdo con sus respectivas competencias, velarán por el adecuado cumplimiento y aplicación de este Reglamento, debiendo promover ante la Secretaría de la Contraloría la aplicación de sanciones disciplinarias por los actos u omisiones que afecten el patrimonio estatal, en términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Quintana Roo

Capítulo II De los Bienes de Dominio Público

Sección 1ª. De los Bienes Inmuebles de Uso Común

Artículo 6.- Los bienes de uso común pueden ser aprovechados por cualquier persona, sin más limitaciones y restricciones que las establecidas por las leyes y los reglamentos administrativos.

Artículo 7.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado podrá determinar la adquisición, afectación o destino de un inmueble para uso común, mediante Decreto que deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 8.- Los aprovechamientos especiales sobre los bienes de uso común, se otorgarán mediante concesión, autorización o permiso, con las condiciones y requisitos que establezcan las disposiciones legales aplicables.

Artículo 9.- El Instituto deberá llevar el registro de los bienes inmuebles de dominio del Estado de uso común, así como de las concesiones, autorizaciones o permisos que sobre ellos se otorguen.

Artículo 10.- Cualquier persona puede ejercer acción popular para denunciar todo hecho o acto que altere o tienda a modificar el uso, destino o aprovechamiento de los bienes de dominio público de uso común. El escrito de denuncia se puede presentar ante cualquier Dependencia o Entidad y debe contener:

I.- Los datos necesarios para la identificación y ubicación del bien de que se trate;

II.- Una exposición sucinta de los hechos o actos que se considere que alteran o tienden a modificar el uso, destino o aprovechamiento de los bienes de dominio público de uso común; y

III.- La firma de la persona denunciante y el domicilio para recibir notificaciones.

Artículo 11.- La Dependencia o Entidad que reciba la denuncia a que se refiere el artículo anterior, debe remitirla al Instituto dentro de los cinco días siguientes al de su recepción.

Recibida la denuncia, el Instituto realizará las investigaciones correspondientes a fin de determinar, en su caso, las alteraciones o modificaciones al uso, destino o aprovechamiento de los bienes de dominio público de uso común de que se trate.

En caso de que el bien inmueble de uso común se encuentre administrado, concesionado, o se hubiere otorgado autorización o permiso para su aprovechamiento, el Instituto deberá remitir el resultado de la investigación que realice a la Institución o persona de que se trate, para los efectos legales correspondientes.

El Instituto, conjuntamente con la Institución o persona referida, dispondrá las medidas administrativas conducentes para restituir el uso, destino o aprovechamiento de los bienes de dominio público de uso común, e iniciará los trámites correspondientes ante las autoridades competentes para determinar las responsabilidades a que hubiera lugar.

Sección 2ª.

De los Bienes Inmuebles Destinados al Servicio Público

Artículo 12.- El Titular del Poder Ejecutivo, mediante Decreto, determinará los bienes inmuebles de dominio del Estado que se destinarán al servicio público, de acuerdo con los requerimientos que al efecto le presente el Instituto.

Artículo 13.- Las solicitudes para la asignación de bienes inmuebles de dominio público destinados al servicio público, deberán presentarse al Instituto y contendrán:

I.- Los motivos en que se funde la petición;

II.- La descripción del servicio público al que se destinará el inmueble;

III.- El señalamiento de los espacios, superficies y demás requerimientos, y

IV.- El compromiso de utilizar el bien en los términos y condiciones que señale el convenio o contrato que se celebre y, en caso de incumplimiento, de entregarlo al Instituto, en términos de lo dispuesto en el artículo 17, fracción III, de la Ley.

Artículo 14.- El Instituto, dentro de un plazo de treinta días contados a partir de la recepción de la solicitud, emitirá el dictamen correspondiente, fundado y motivado. En caso de que sea improcedente, se notificará a la solicitante. De autorizarse la solicitud, el Instituto y la solicitante suscribirán un convenio en el que se establezcan los términos y condiciones a que se sujetará la utilización del inmueble.

Artículo 15.- En caso de que el inmueble cuya utilización se esté requiriendo no se encuentre destinado a un servicio público, el Titular del Poder Ejecutivo, con base en el dictamen de

procedencia que emita el Instituto, podrá autorizar la afectación del inmueble, mediante la expedición del Decreto correspondiente, que contenga:

I.- La parte considerativa, en la que se expongan: la fundamentación y motivación correspondiente, los antecedentes registrales, la superficie, ubicación, medidas y colindancias del inmueble de que se trate, y

II.- La parte principal, en la que se ordene la afectación de los bienes inmuebles del Estado para ser destinados a un servicio público, así como el plazo para su utilización.

El Decreto de Afectación se publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 16.- El Ente Público Destinatario, deberá iniciar la utilización del inmueble, dentro del plazo que señale el Decreto, o el que en su caso se haya convenido, que se contará a partir de la fecha en que oficialmente quede a su disposición;

Artículo 17.- La asignación de un bien inmueble destinado a un servicio público podrá ser convenida a título gratuito u onerosa. En cualquier caso, el Ente Público Destinatario deberá garantizar su mantenimiento y conservación, en los términos que al efecto se convengan.

Artículo 18.- La utilización, conservación, mantenimiento y mejoramiento permanente del inmueble destinado a un servicio público, se llevará a cabo mediante los lineamientos operativos que para tal efecto expidan la Secretaría y el Instituto.

Los lineamientos operativos deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y con las políticas patrimoniales estatales.

La previsión de recursos presupuestales para la conservación, mantenimiento y mejoramiento permanente de los inmuebles deberá determinarse de común acuerdo entre la Secretaría, el Instituto y el Ente Público Destinatario.

En los convenios de colaboración que al efecto se celebren, se preverán los recursos presupuestales para la conservación, mantenimiento y mejoramiento de los bienes inmuebles destinados a un servicio público, cuando los utilicen los Gobiernos Federal o Municipales.

Artículo 19.- Si el Ente Público Destinatario, no utiliza el inmueble en el término señalado, el Instituto, en representación del Ejecutivo del Estado, podrá emitir un Acuerdo Administrativo de Cancelación de Asignación, o dar por rescindido anticipadamente el convenio, según se trate, y tomará posesión inmediata del inmueble.

Artículo 20.- Si el Ente Público Destinatario deja de utilizar el bien, en todo o en parte, o le da un destino distinto al establecido en el Decreto o Convenio, el Instituto deberá:

I.- Dictaminar la situación que guarda el inmueble, especificando el o los incumplimientos en que hubiere incurrido el Ente Público Destinatario, y

II.- Notificar a ésta el dictamen, personalmente o por edictos, para que manifieste e informe por escrito lo conducente, dentro de un plazo de 10 días naturales, contados a partir de que se reciba la notificación.

En caso de que el Ente Público Destinatario no atienda la notificación en el tiempo establecido o manifieste haber incurrido en incumplimiento, el Instituto, en términos del artículo anterior, podrá emitir un Acuerdo Administrativo de Cancelación de Asignación o dar por rescindido anticipadamente el convenio, según proceda, y expedir la orden de recuperación del inmueble, debiendo fundarla y motivarla, y

La orden de recuperación deberá especificar el requerimiento del inmueble, con todas las mejoras y accesiones que se hubieren realizado; la reparación, en su caso, de los daños y perjuicios que se hubieren causado y, si existiera oposición por parte del interesado, la solicitud del auxilio de la fuerza pública para ejecutar la orden de recuperación de que se trata, así como las demás medidas administrativas necesarias.

Artículo 21.- El Instituto podrá acordar la recuperación administrativa del inmueble por la vía jurisdiccional, cuando así convenga a sus intereses y exista manifiesta oposición del Ente Público Destinatario.

Artículo 22.- Los Entes Públicos Destinatarios informarán por escrito al Instituto cuando no requieran el inmueble asignado en su totalidad, o su uso o aprovechamiento no se tenga previsto para el cumplimiento de sus funciones o para la realización de programas autorizados.

Esta información deberá comunicarse al Instituto de manera inmediata, a partir de que se tenga conocimiento del hecho.

El Instituto requerirá las áreas libres o la totalidad del inmueble de que se trate, según el caso, con todas sus mejoras y accesiones, sin que para ello sea necesario iniciar procedimiento administrativo o jurisdiccional. Esta entrega no dará lugar a indemnización alguna.

La entrega de los bienes inmuebles se realizará mediante acto administrativo de entrega recepción, con la presencia de la Secretaría y el Órgano Interno de Control del Instituto en la que se hará constar la situación administrativa y las condiciones materiales del inmueble.

Artículo 23.- Si el Ente Público Destinatario no entrega el inmueble transcurridos quince días siguientes al requerimiento, el Instituto podrá proceder a requerir de nueva cuenta la entrega del bien, dentro del plazo que al efecto señale, o ejercer directamente las acciones administrativas o jurisdiccionales procedentes para recuperar la posesión, previstas en el Título Sexto de la Ley.

Artículo 24.- Los bienes inmuebles entregados o recuperados de acuerdo con lo establecido en esta Sección, así como los que fueren aprovechados temporalmente, en todo o en parte, en otros fines distintos que no puedan considerarse como servicio público, no pierden su carácter de bienes destinados al servicio público. El Instituto podrá reasignar dichos bienes inmuebles, si fuere procedente.

Artículo 25.- La realización de obras de construcción, modificación, adaptación, conservación y mantenimiento, que requieran llevar a cabo las Dependencias y Entidades o los Gobiernos Federal o Municipales que tengan asignados bienes inmuebles, deberán ser autorizadas previamente por el Instituto, y aprobadas técnicamente por la Secretaría de Infraestructura y Transporte.

Dichas obras, se deberán apegar a los proyectos autorizados, de acuerdo con los programas anuales aprobados por el Instituto.

Artículo 26.- Cada Dependencia o Entidad que ocupe bienes inmuebles, deberá proceder en forma oportuna a:

I.- Requerir y recabar anualmente la información y documentación relativa a los gastos de administración y para la realización de obras, de acuerdo con sus presupuestos autorizados;

II.- Incluir en el Anteproyecto de Presupuesto de Egresos correspondiente al ejercicio siguiente, el importe de los gastos de las obras de construcción, modificación, adaptación, conservación y mantenimiento de bienes inmuebles;

III.- Tomar las medidas administrativas necesarias para utilizar los inmuebles de una manera óptima, atendiendo a los lineamientos que para tal efecto expidan la Secretaría y el Instituto; e

IV.- Informar al Instituto el nombre de la persona designada como responsable inmobiliario.

Artículo 27.- Las solicitudes de autorización que se dirijan al Instituto para realizar obras de construcción, modificación, adaptación, conservación o mantenimiento de bienes inmuebles, deberán contener los proyectos de obras respectivos, y las previsiones presupuestales específicas que permitan cubrir con oportunidad los gastos de las obras de que se trate, que serán con cargo al presupuesto de los ocupantes.

Artículo 28.- El Instituto promoverá la celebración de convenios necesarios para sufragar los gastos de administración y para realizar las obras correspondientes, cuando se trate de bienes inmuebles compartidos por dos o más instituciones públicas, federales, estatales o municipales. Los convenios deberán establecer:

I.- El monto de las aportaciones que proporcionalmente le corresponda a cada una de las instituciones públicas de acuerdo con las superficies ocupadas;

II.- El calendario de ministración de recursos presupuestales y las fechas de radicación de fondos a favor de quien se determine en el convenio, para afrontar los gastos de administración y para la realización de las obras respectivas;

III.- La redistribución o reasignación de áreas entre las Instituciones Públicas, si fuera el caso; y

IV.- Las demás cláusulas que se estimen convenientes.

El Instituto participará en la celebración de los convenios, en representación del Titular del Poder Ejecutivo, y efectuará los trámites administrativos que sean necesarios para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado.

Artículo 29.- El Instituto determinará con base en el programa que para cada caso concreto formule, la aportación económica que les corresponda cubrir a las instituciones a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 30.- En cualquier caso, la conservación, mantenimiento y mejoramiento permanentes del inmueble compartido, se llevará a cabo mediante programas operativos de vigencia anual, que apruebe el Instituto.

Sección 3ª.

De los Bienes Muebles de Dominio Público

Artículo 31.- La Oficialía vigilará que la administración, control, conservación y custodia de los bienes muebles de dominio público se realicen de acuerdo a las disposiciones legales correspondientes.

Artículo 32.- La Oficialía deberá promover y difundir los lineamientos, metodologías, técnicas y demás requerimientos que, según el caso, garanticen la conservación de los bienes muebles de dominio público.

Artículo 33.- La Oficialía deberá requerir anualmente a las Dependencias y Entidades, el inventario actualizado de los bienes muebles de dominio público y, en su caso, las propuestas debidamente motivadas de cambio de uso o destino de los mismos. La Oficialía deberá llevar un control de dichos inventarios con el propósito de elaborar su programa de supervisiones.

Artículo 34.- El inventario a que se refiere el artículo anterior también deberá remitirse al Instituto, a efecto de que registre aquellos bienes muebles de dominio público que se encuentren incorporados o adheridos permanentemente a algún bien inmueble de dominio del Estado.

Artículo 35.- La Oficialía deberá informar anualmente, al Comité sobre los inventarios de bienes muebles de dominio público del Estado, y las propuestas que realicen las Dependencias y Entidades para el cambio de uso o destino de los mismos.

El Comité deberá resolver sobre los cambios de uso o destino que se propongan, debiendo considerar lo que al efecto establece el artículo 24 de la Ley.

Artículo 36.- Las Dependencias y Entidades serán responsables de la administración, control y conservación de los bienes muebles de dominio público del Estado, con independencia de las responsabilidades que al efecto le otorga la Ley a la Oficialía.

Sección 4ª. Disposiciones Comunes

Artículo 37.- Son nulos de pleno derecho, los actos por los que se constituyan o inscriban gravámenes sobre bienes de dominio público. El Instituto llevará a cabo los trámites necesarios ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para la cancelación de las inscripciones y anotaciones de dichos gravámenes, sin que para ello sea necesaria resolución judicial, de acuerdo a lo previsto en el Código Civil del Estado.

Artículo 38.- Los servidores públicos que participen en la constitución de gravámenes sobre bienes de dominio público, serán responsables por los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros con motivo de la cancelación de las inscripciones y anotaciones de gravámenes sobre esos bienes.

El Gobierno del Estado no será solidario ni subsidiariamente responsable por los actos de los servidores públicos que participen en la constitución de gravámenes sobre bienes de dominio público.

Artículo 39.- En todo caso, el Instituto hará del conocimiento de la Secretaría de la Contraloría los hechos que a su juicio puedan dar lugar a responsabilidades para los servidores públicos que participen en la constitución de gravámenes sobre bienes de dominio público.

Si de las investigaciones que realice el Órgano de Control Interno de la Dependencia o Entidad, se estableciera responsabilidad de algún servidor público se procederá en términos de lo dispuesto por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Quintana Roo, para que la Secretaría de la Contraloría determine la sanción correspondiente.

La responsabilidad administrativa es independiente de las de naturaleza civil o penal a que hubiere lugar. En todo caso, si el Instituto o la Secretaría de la Contraloría tuvieran conocimiento de hechos que impliquen la probable responsabilidad penal, o civil de los servidores públicos, darán vista de ellos a la autoridad competente para el ejercicio de las acciones correspondientes.

Artículo 40.- Procede la desincorporación del régimen de dominio público, de los bienes inmuebles cuando:

I.- Dejen de ser necesarios para el servicio público al que hubieren sido destinados;

II.- Dejen de ser útiles para alcanzar los fines por los cuáles se incorporaron al régimen de dominio público;

III.- Sean indispensables para satisfacer una necesidad social;

IV.- Se requieran para el fomento a la vivienda, la regularización de la tenencia de la tierra o cualquiera otra necesidad de desarrollo urbano, o

V.- En general, satisfagan necesidades de indudable beneficio a la comunidad, con su desincorporación.

Artículo 41.- El Instituto, por sí o a solicitud de alguna Dependencia o Entidad, tramitará la desincorporación del régimen de dominio público de inmuebles propiedad del Estado, cuando estime que se acreditan las causales establecidas en la Ley y este Reglamento.

Artículo 42.- Las solicitudes para la desincorporación del régimen de dominio público que formulen las Dependencias y Entidades, se presentarán al Instituto debidamente fundadas y motivadas.

El Instituto, dentro de un plazo de treinta días siguientes al de su recepción, deberá dictaminar dichas solicitudes.

Artículo 43.- El dictamen del Instituto que determine la procedencia de la solicitud, deberá contener:

I.- Los datos de identificación del inmueble con indicación de su superficie, construcciones, medidas y colindancias;

II.- Los antecedentes del régimen de dominio del inmueble, y

III.- Las razones por las que se consideran fundadas y motivadas alguna de las causas establecidas para la procedencia de la desincorporación del bien inmueble del régimen de dominio público.

Artículo 44.- El Instituto hará del conocimiento del Titular del Poder Ejecutivo, el resultado del dictamen de procedencia a que se refiere el artículo anterior.

El Titular del Ejecutivo, con base en el dictamen emitido por el Instituto, podrá solicitar al H. Congreso del Estado, la Desincorporación del bien inmueble del régimen de dominio público de que se trate, si lo considerara procedente.

Artículo 45.- Los bienes desincorporados del dominio público pasarán al régimen de dominio privado y podrán ser susceptibles de los actos de administración y de dominio establecidos en el artículo 27 de la Ley.

El Instituto realizará las modificaciones registrales correspondientes y los demás actos que procedan con motivo de la desincorporación.

Capítulo III De los Bienes de Dominio Privado

Sección 1ª. De los Bienes

Artículo 46.- Los bienes Inmuebles de dominio privado del Estado que no se incorporen al régimen del dominio público en los términos del artículo 26 de la Ley, serán administrados y, en su caso, comercializados por el Instituto, procurando contribuir con ello a la consolidación del patrimonio estatal y fortalecer el desarrollo del Estado.

Artículo 47.- El Consejo Directivo podrá acordar el establecimiento de gravámenes sobre los bienes inmuebles de dominio privado, para financiar obras o la prestación de servicios públicos del Estado observando las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

Así mismo, el Instituto, por acuerdo del Consejo Directivo, podrá apoyar programas del Gobierno del Estado, con recursos financieros derivados de las enajenaciones que realice.

Artículo 48.- Las Dependencias o Entidades que requieran la constitución de algún gravamen sobre bienes inmuebles de dominio privado del Estado, para el financiamiento de obras o la prestación de servicios públicos del Estado, presentarán al Instituto la solicitud escrita y un expediente que contenga lo siguiente:

I.- La descripción, naturaleza, términos y condiciones de la operación crediticia por la que se pretenda obtener el financiamiento;

II.- Copia del contrato que se pretende suscribir;

III.- El monto del financiamiento que será garantizado con los bienes inmuebles de dominio privado del Estado;

IV.- El plazo y las demás condiciones que se pactarán;

V.- Las afectaciones presupuestarias o fuentes de financiamiento con las que se cubrirá el crédito u operación crediticia;

VI.- Identificación del bien inmueble de dominio privado susceptible de ser gravado, y

VII.- Las demás consideraciones e información que se estimen necesarias para acreditar la conveniencia del financiamiento.

El Instituto podrá requerir a la Dependencia o Entidad solicitante, la información adicional necesaria para valorar la pertinencia de la operación crediticia y emitir el dictamen correspondiente.

Cuando el Instituto sea quien requiera gravar un inmueble, de igual manera deberá integrar el expediente a que se refiere este artículo.

Artículo 49.- Con base en el dictamen que emita el Instituto, el Titular del Poder Ejecutivo determinará si procede la autorización para la constitución del gravamen que se solicita.

La Secretaría y el Instituto participarán en los actos jurídicos por los que se constituyan los gravámenes autorizados sobre los bienes inmuebles de dominio privado. Así mismo, el Instituto realizará las inscripciones correspondientes en el Registro del Patrimonio Público del Estado, previo registro de lo conducente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

Artículo 50.- La Secretaría y el Instituto podrán requerir a las Dependencias y Entidades, en cualquier momento, información sobre el estado que guarda el crédito garantizado con el gravamen a que se refiere el artículo anterior. En todo caso, la Dependencia o Entidad que corresponda, deberá informar al Instituto sobre los trámites y circunstancias que afecten el gravamen, a fin de que se sean registrados cuando así corresponda.

Artículo 51.- Los actos jurídicos que realice el Instituto para la disposición de bienes inmueble de dominio privado deberán ajustarse a las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

Artículo 52.- El Estado, a través del Instituto, podrá ejercer su derecho de reversión en caso de incumplirse el fin o destino para el que se hubiere enajenado a título gratuito el inmueble de que se trate. Si la restitución del inmueble no fuere posible en el convenio por el que se enajene el bien, se establecerá la contraprestación equivalente. En todo caso deberá

estipularse un plazo razonable para que el beneficiario de la enajenación cumpla con el fin o destino del inmueble.

Artículo 53.- En las permutas de bienes inmuebles, el Instituto deberá garantizar:

I.- Que el bien que adquiere el Estado con motivo de la permuta, sea necesario y adecuado para el cumplimiento de alguna de sus atribuciones;

II.- Que los bienes a permutarse tengan igual valor o que la diferencia no exceda de un cinco por ciento, caso en el cual la diferencia deberá ser cubierta a la parte contratante que le corresponda; y

III.- Que exista un claro beneficio para el Estado.

Artículo 54.- Las enajenaciones onerosas previstas en el artículo 27 de la Ley se realizarán observando sus disposiciones normativas, este Reglamento y los lineamientos que al efecto determine el Comité y el Consejo Directivo del Instituto.

Artículo 55.- Las enajenaciones onerosas podrán realizarse mediante licitación pública, subasta pública o adjudicación directa. El cualquier caso, el Instituto procurará que el procedimiento asegure las mejores condiciones económicas presupuestales para el Estado.

Artículo 56.- En las enajenaciones de los bienes inmuebles desincorporados del régimen de dominio público de uso común, se deberá garantizar el ejercicio del derecho del tanto de propietarios, poseedores y usufructuarios de los predios colindantes.

También gozarán de este derecho, quienes hayan sido los últimos propietarios privados de los bienes inmuebles afectados por un procedimiento de derecho público, cuando éstos cambien de nueva cuenta al régimen de dominio privado y se vayan a enajenar.

Artículo 57.- El derecho del tanto a que se refiere el artículo anterior, otorga a los propietarios, poseedores y usufructuarios, la preferencia frente a terceros, para adquirir en igualdad de condiciones, el inmueble objeto de enajenación, en la proporción que les corresponda.

El derecho del tanto deberá ser ejercido dentro de un plazo de diez días, siguientes a la fecha de notificación que le realice el Instituto.

Transcurrido el plazo señalado sin que el Instituto reciba respuesta alguna por parte de aquéllos, o recibéndola se manifestara el propósito de no ejercer ese derecho, el Instituto podrá adjudicar de manera directa el contrato para la enajenación de los bienes, a la persona o personas que satisfagan el precio y las condiciones establecidas.

Artículo 58.- En caso de que alguno de los propietarios, poseedores o usufructuarios, referidos en el artículo 56 de este Reglamento, manifestarán su decisión de ejercer el derecho del tanto, la enajenación de los bienes desincorporados del régimen de bienes de dominio público de uso común, se efectuará mediante licitación pública. En todo caso el interesado en ejercer el derecho del tanto deberá garantizar su solvencia, de acuerdo a los lineamientos que al efecto establezca el Instituto.

Las bases de la licitación se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, y cuando menos, contendrán:

I.- El precio base de la enajenación, que se determinará de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Consejo Directivo del Instituto;

II.- La manifestación de los propietarios, poseedores y usufructuarios a que se refiere el artículo 56 de este Reglamento, para ejercer su derecho del tanto, en la parte proporcional que les corresponda;

III.- El señalamiento de que en caso de ejercerse el derecho del tanto y de adjudicarse el contrato de compraventa a los propietarios, poseedores y usufructuarios correspondientes, se dará por concluido el procedimiento, por lo que respecta a las superficies a las que proporcionalmente tengan derecho; y

IV.- Los demás aspectos que la Secretaría o el Instituto consideren relevantes señalar.

Artículo 59.- Cuando existan dudas en cuanto a la proporción que le corresponda al propietario, poseedor o usufructuario, para determinar la superficie sobre la que pueden ejercer su derecho del tanto, el Instituto realizará el análisis respectivo y emitirá el dictamen que servirá de base para el procedimiento.

Artículo 60.- La enajenación de bienes inmuebles que realice el Instituto no requiere de escritura pública. Se formalizarán mediante el documento que al afecto expida y que debe contener el contrato privado por el que se enajena el bien, mismo que hará las veces del título de propiedad.

El Instituto deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como en el Registro del Patrimonio Público del Estado, el documento expedido en el que conste el contrato privado por el que se enajena el bien, de acuerdo con los requisitos señalados en el Código Civil del Estado o de la legislación que corresponda.

Artículo 61.- El contrato privado por el que trasmita el dominio de bienes inmuebles del Estado debe señalar en su clausulado, entre otros aspectos, que:

I.- Hasta que no se haya pagado la totalidad del importe de la enajenación, el adquirente no puede:

a).- Hipotecar o gravar de forma alguna, el inmueble objeto del contrato; y

b).- Realizar obras de cualquier tipo que afecten las edificaciones o cualquier tipo de instalaciones o construcciones, sin autorización previa por escrito del Instituto;

II.- No se podrá realizar acto alguno que contravenga las disposiciones legales aplicables en materia de desarrollo urbano y medio ambiente, y

III.- Cuando el pago de la enajenación se haya pactado a plazos, no podrá haber una mora superior a tres meses;

La contravención a lo dispuesto en las fracciones anteriores, será causa de rescisión del contrato privado por el que se transmite el dominio de bienes inmuebles del Estado.

Sección 2ª.

Del Programa Anual de Necesidades Inmobiliarias

Artículo 62.- Las Dependencias y Entidades deberán presentar a la Secretaría, un Programa Anual calendarizado de sus necesidades inmobiliarias, para su aprobación; este Programa deberá ser congruente con el Anteproyecto de Presupuesto de Egresos del ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 63.- La Secretaría deberá dictaminar y, en su caso, aprobar el Programa Anual de necesidades inmobiliarias, para lo cual deberá considerar:

I.- Las provisiones de recursos financieros asignadas en el Presupuesto de Egresos del Estado para cada ejercicio fiscal;

II.- Los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, especiales e institucionales que correspondan; y

III.- Las disposiciones contenidas en la Ley, en este Reglamento y en las disposiciones que al efecto emita el Comité.

Artículo 64.- Las Dependencias y Entidades presentarán al Instituto los programas de necesidades inmobiliarias aprobados por la Secretaría, quién con base en los mismos, integrará el Programa de Aprovechamiento Inmobiliario Anual.

Artículo 65.- Para atender los requerimientos de inmuebles de las Dependencias y Entidades, el Instituto deberá:

I.- Cuantificar y calificar los requerimientos, atendiendo a las características de los inmuebles solicitados y a su localización;

II.- Revisar el inventario y catálogo de la propiedad patrimonial estatal, para determinar la existencia de inmuebles disponibles o, en su defecto, la necesidad de adquirir otros;

III.- Asignar a la Dependencia o Entidad interesada los inmuebles disponibles; y

IV.- Adquirir en su caso, los inmuebles con cargo a la partida presupuestal autorizada a la Dependencia o Entidad interesada, y realizar las gestiones necesarias para la formalización de la operación.

Artículo 66.- Para autorizar adquisiciones de bienes inmuebles, el Instituto deberá considerar:

I.- El Programa Anual de necesidades inmobiliarias respectivo, debidamente aprobado por la Secretaría;

II.- El Presupuesto de Egresos respectivo; y

III.- El dictamen estructural emitido por la Secretaría de Infraestructura y Transporte.

En cualquier caso, la adquisición de bienes inmuebles, solo se podrá autorizar cuando esté considerada en los Programas Anuales aprobados y no existan inmuebles estatales adecuados para satisfacer los requisitos específicos.

Artículo 67.- El Instituto realizará los trámites necesarios para la formalización de la compraventa de los inmuebles autorizada por la Secretaría, y determinará el precio máximo que deba pagarse a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles de que se trate.

Los precios máximos se determinarán con base en los avalúos que practique u ordene el Instituto.

Artículo 68.- El Instituto podrá convenir con los propietarios o poseedores de los inmuebles, los términos y condiciones que sean más favorables para el Estado, debiéndose garantizar, en todo caso, la seguridad y la certeza jurídica de tales operaciones.

Artículo 69.- Celebrado el contrato de compra-venta de bienes inmuebles, el Instituto deberá realizar la inscripción y las anotaciones procedentes, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda y en el Registro del Patrimonio Público del Estado.

Artículo 70.- Corresponderá a la Oficialía arrendar y garantizar el mantenimiento de los inmuebles que requieran las Dependencias para ubicar las oficinas administrativas y/o locales necesarios para la prestación de los servicios públicos a cargo.

Artículo 71.- Las Dependencias podrán solicitar a la Oficialía la autorización para el arrendamiento de bienes inmuebles para su servicio, quien la otorgará, cuando la solicitante acredite, que:

I.- No es posible o conveniente su adquisición, o cuando el presupuesto disponible no resulte suficiente para su adquisición;

II.- No se cuenta con el bien solicitado dentro del Patrimonio del Estado, en virtud de las condiciones particulares requeridas;

III.- El bien se requiera temporalmente, o

IV.- Sea muy onerosa su adquisición y resulte más conveniente su arrendamiento.

En todo caso, las Dependencias y Entidades en términos del artículo 50 de la Ley, requerirán la opinión del Instituto para el arrendamiento de bienes inmuebles, así como el dictamen estructural sobre el inmueble de que se trate, que deberá emitir previamente la Secretaría de Infraestructura y Transporte, independientemente de la competencia o intervención que le corresponda a otra Dependencia o Entidad.

Artículo 72.- La Oficialía deberá realizar las justipreciaciones de las rentas correspondientes, directamente o a través del Instituto. Así mismo, podrá convenir los incrementos de las rentas de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de que se trate.

Sección 3ª. De los Bienes Muebles de Dominio Privado

Artículo 73.- La Oficialía deberá emitir y difundir los lineamientos para la adquisición, inventario, control, vigilancia, baja y destino final sobre los bienes muebles de dominio privado del Estado.

Artículo 74.- La adquisición de bienes muebles que realicen las Dependencias y Entidades deberán contar con la autorización presupuestal correspondiente y cumplir las disposiciones legales vigentes en materia de adquisiciones.

Artículo 75.- Para la enajenación de los bienes muebles de dominio privado del Estado, las Dependencias deberán de solicitar y justificar ante la Oficialía, la baja administrativa de aquello y ésta dictaminará cuando los mismos figuren en sus respectivos inventarios y se acredite que:

I.- Debido a su estado físico, son inútiles para el servicio al que estaban destinados;

II.- Por su estado físico, sea inconveniente, peligroso, insalubre o inadecuado seguirlos utilizando; o

III.- Ya no resulten de utilidad para las funciones o servicios que desempeñan.

Lo propio harán las diversas áreas de las Entidades ante sus órganos competentes.

Artículo 76.- La Oficialía concentrará los bienes muebles, cuya baja administrativa se haya dictaminado, para su resguardo correspondiente, en tanto el Comité de Afectación, Destino Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Centralizada del Poder Ejecutivo del Estado determine el destino final de los mismos.

Artículo 77.- La enajenación de bienes muebles se llevará a cabo mediante subasta pública que al efecto emita la Dependencia, Entidad o la Oficialía, según se trate, y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en uno de los Diarios de mayor circulación en el Estado, cuando menos con treinta días naturales de anticipación a la celebración de la subasta.

Artículo 78.- La convocatoria deberá contener lo siguiente:

I.- Nombre de la Convocante;

II.- El lugar, la fecha y hora del acto de la subasta;

III.- El lugar, fecha límite y horario para la inscripción de interesados, que deberá ser cuando menos cinco días previos a la realización de la subasta;

IV.- La descripción y características generales del bien o bienes que sean objeto de la subasta;

V.- La manera unitario, por lotes o conjunta, de la oferta de la venta, así como el precio base de los bienes, conforme al avalúo practicado, en términos de la Ley de Valuación del Estado;

VI.- La forma y monto de la garantía que deberán de otorgar los participantes;

VII.- El lugar, fecha y hora para la celebración del acto de recepción y apertura de las posturas, mismas que deberán presentarse en sobre cerrado;

VIII.- El señalamiento de que la postura legal no podrá ser inferior al valor señalado en el avalúo respectivo; y

IX.- Los demás datos, requisitos o requerimientos que se estimen procedentes.

Artículo 79.- La seriedad de las posturas de los interesados deberá garantizarse mediante fianza, cheque certificado o de caja a favor de la Secretaría o la Entidad de que se trate, o en efectivo, hasta por el monto que se fije, que será devuelto al concluir la almoneda, con excepción de aquellos postores a los que se les adjudique el contrato de compraventa respectivo.

Artículo 80.- La subasta estará a cargo y será presidida por los servidores públicos que designen la Dependencia, Entidad o la Oficialía, según corresponda.

Artículo 81.- De no realizarse la adjudicación en la subasta, o en caso de declararse desierta la misma, los bienes muebles se podrán enajenar de manera directa, a título oneroso o gratuito. El monto de la enajenación no podrá ser inferior a los precios mínimos de los bienes que determine la Oficialía, los cuales tendrán una vigencia de 180 días.

En el caso de las Entidades, éstas deberán de contar con la autorización de sus órganos de Gobierno.

En cualquier caso, se levantará acta en que se haga constar el desarrollo del procedimiento.

Artículo 82.- Para determinar el monto de los bienes a que se refiere el artículo anterior, las Dependencias y Entidades deberán requerir a la oficialía, para que en términos del artículo 40 de la Ley, establezca los precios mínimos en base al avalúo practicado.

Artículo 83.- Las enajenaciones de bienes muebles que se realicen en contravención a lo dispuesto por la Ley y este Reglamento, serán nulas de pleno derecho y darán lugar a las

responsabilidades administrativas, civiles o penales a que hubiera lugar, en términos de las disposiciones legales aplicables.

La Oficialía, hará del conocimiento de la Secretaría de la Contraloría los hechos a que se refiere el párrafo anterior, para los efectos legales conducentes.

Capítulo IV Registro del Patrimonio Público del Estado

Artículo 84.- El Registro del Patrimonio Público del Estado estará a cargo del Instituto y en él se inscribirán los actos y documentos que se señalan en el artículo 108 de la Ley.

Los actos y documentos inscritos en el Registro del Patrimonio Público del Estado deberán estar previamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda. Para tales efectos, el Instituto realizará los trámites que al efecto se requieran.

Artículo 85.- Cada Sección del Registro del Patrimonio Público del Estado, contará con folios para las inscripciones.

Artículo 86.- Los folios son los instrumentos en los que se practican los asientos registrales que se originen por la inscripción de los actos y documentos, con el propósito de que dichos actos y documentos produzcan efectos contra terceros.

Los folios contendrán los datos suficientes para individualizar al acto o documento a registrar.

Artículo 87.- Las inscripciones podrán ser de tres tipos:

I.- Las principales, que asientan los actos por los que se adquieren, crean, transmiten, modifican, gravan o extinguen derechos reales;

II.- Las accesorias, que se efectúan en el asiento principal, con el objeto de relacionarlo con otra inscripción principal que modifica el estado de la primera, y

III.- Las preventivas, que son las que tienen carácter transitorio, y que en su momento deberán de inscribirse como principales o cancelarse.

Artículo 88.- Las solicitudes para la inscripción de actos o documentos sobre bienes del Estado, deberán contener:

I.- El acto a inscribir;

II.- La identificación del bien, los antecedentes y la especificación de su naturaleza de dominio público o privado;

III.- Las características, medidas y colindancias del bien inmueble sujeto al registro;

IV.- El destino del bien inmueble en su caso;

V.- El plano de localización;

VI.- Croquis de ubicación y superficie construida, tratándose de edificaciones;

VII.- El valor catastral; y

VIII.- El folio asignado por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

Artículo 89.- Presentada la solicitud de inscripción, el Registro del Patrimonio Público del Estado procederá a su calificación dentro de un plazo de quince días siguientes a la fecha de su presentación.

El Registro del Patrimonio Público podrá requerir a la solicitante los documentos o información adicional que requiera para la inscripción.

Artículo 90.- Satisfechos los requisitos exigibles, el Registro del Patrimonio Público procederá a ordenar la inscripción de que se trate.

Artículo 91.- Las inscripciones en los folios correspondientes se identificarán con números progresivos sin interrupción y contendrán, por lo menos, los siguientes datos:

I.- La hora y fecha de la inscripción;

II.- El número del folio;

III.- La sección;

IV.- Naturaleza o nombre del acto jurídico que ampara el documento a inscribir;

V.- La ubicación, medidas y colindancias del inmueble;

VI.- La naturaleza del bien de dominio público o privado;

VII.- El destino del bien;

VIII.- La clase de bien, si se trata de bienes del patrimonio cultural; y

IX.- El valor catastral del inmueble, en su caso.

Artículo 92.- Los asientos registrales serán autorizados por el Coordinador del Patrimonio Estatal.

Autorizado un asiento, no podrá ser cancelado ni modificado, si no por acuerdo administrativo o resolución judicial.

Artículo 93.- Los asientos registrales son susceptibles de rectificación por causa de error material o de concepto en caso de existir discrepancia entre los documentos y la inscripción, conforme a los lineamientos siguientes:

I.- Son errores materiales aquéllos que no cambian el sentido general de la inscripción, ni el de alguno de sus conceptos, tales como el inscribir unas palabras por otras siempre y cuando estas no afecten la naturalezas del acto inscrito, u omitir la expresión de alguna circunstancia; y

II.- Son errores de concepto los que, derivados de un juicio equivocado del registrador, alteren o varíen el sentido de los documentos o actos jurídicos objeto de inscripción al momento de realizar la calificación.

La rectificación de asientos por errores materiales se efectuará de oficio a petición de parte y debe autorizarse por el Coordinador del Patrimonio Estatal.

Artículo 94.- La rectificación de asientos por errores de concepto procederá a petición de parte, siempre que se manifieste expresamente el consentimiento del o los interesados en el asiento. A falta de consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo procederá por resolución judicial.

Artículo 95.- El Registro se integrará por seis secciones principales, a cada una de las cuáles le corresponde una denominación según el siguiente orden:

I.- Primera: De la Propiedad y otros derechos reales, con exclusión de la hipoteca;

II.- Segunda: De las Hipotecas y otros gravámenes;

III.- Tercera: De los Fideicomisos;

IV.- Cuarta: De los Contratos, Concesiones, Permisos y Autorizaciones para el uso, aprovechamiento o explotación de bienes inmuebles del Estado;

V.- Quinta: De las Zonas y Áreas Protegidas; y

VI.- Sexta: De los Bienes que integran el patrimonio cultural.

El IPAE podrá, en su caso, determinar la apertura de otras secciones.

Artículo 96.- En la Sección Primera, se registrarán los actos por los que se adquieran, constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles.

En la Sección Segunda, se registrarán los actos relativos a la constitución, transmisión, cesión, modificación o extinción de gravámenes sobre los bienes inmuebles.

En la Sección Tercera, se registrarán los contratos por los que se constituyan, modifiquen o extingan fideicomisos en cuyo patrimonio estén incluidos bienes inmuebles de propiedad estatal.

En la Sección Cuarta, se registrarán todos los actos, convenios o contratos que tengan por objeto las concesiones, permisos y autorizaciones para el uso, aprovechamiento o explotación de bienes inmuebles del Estado.

En la Sección Quinta, se registrarán los inmuebles que hayan sido declarados zonas protegidas por la Federación, el Estado o el Municipio;

En la Sección Sexta, se registrarán las edificaciones, sitios y monumentos considerados en las Leyes, Reglamentos y Decretos de los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal como integrantes del Patrimonio Cultural del Estado.

Artículo 97.- Las inscripciones accesorias se efectuarán por medio de anotaciones marginales que indicarán la cancelación o modificación de una inscripción principal, relativas a:

I.- La transmisión, modificación o extinción de derechos reales;

II.- La constitución, modificación o extinción de hipotecas u otros gravámenes;

III.- La incorporación o desincorporación de inmuebles del dominio público;

IV.- La constitución, modificación y extinción de fideicomisos;

V.- Los cambios y modificaciones de zonas o áreas naturales protegidas; y

VI.- Las demás que correspondan.

Artículo 98.- Son inscripciones preventivas, las anotaciones que mantienen las cosas en el estado en que se encuentran, en tanto se formalice o concluya un proceso de afectación o de

enajenación de un bien inmueble inscrito. Cuando se efectúe la inscripción principal que corresponda, se cancelará la preventiva, señalando marginalmente el motivo, la sección y el folio a los que pasan.

Este tipo de inscripción le corresponde a los siguientes actos:

I.- La desincorporación del régimen de dominio público, pendiente de autorización por el Congreso del Estado;

II.- Los contratos privados a través de los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga un derecho real que deba formalizarse ante notario público; y

III.- Los demás que se establezcan en los lineamientos internos del Instituto.

Artículo 99.- El Registro del Patrimonio Público expedirá las constancias y copias certificadas que le soliciten los interesados que estén legitimados para ello.

Artículo 100.- Las constancias y copias certificadas de actos cancelados se expedirán anotando en las mismas los datos de la cancelación.

Artículo 101.- El Instituto contará con un Sistema de Información Inmobiliaria estatal, en el que se integre la información física, jurídica y administrativa de la propiedad del Estado, inscrita en el Registro del Patrimonio Público del Estado, como instrumento de apoyo para la consecución de los objetivos del propio Instituto.

Artículos Transitorios

PRIMERO.- Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones de carácter administrativo que se opongan a este Reglamento.

TERCERO.- Los inmuebles de dominio del Estado, que a la entrada en vigor de este Reglamento se encuentren al servicio de las Dependencias o Entidades, así como al de los Gobiernos Federal o Municipales, que no hayan sido destinados a un servicio público conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley, se considerarán, para todos los efectos legales, como bienes inmuebles del dominio público del Estado, destinados a un servicio público.

CUARTO.- El Registro del Patrimonio Público del Estado deberá quedar debidamente integrado a más tardar en el plazo de 1 año, contado a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

QUINTO.- La Oficialía Mayor de Gobierno deberá emitir los lineamientos, así como las normas de operación e integración del Comité de Afectación, Destino Final y Baja de Bienes Muebles de la Administración Pública Centralizada del Poder Ejecutivo del Estado, a que hacen referencia, respectivamente, los artículos 73 y 76 de este Reglamento, en un plazo no mayor de sesenta días a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

Dado en la Residencia Oficial del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los trece días del mes de junio del 2005.