



**PARAÍSO
MAHAHUAL**
INVERSIÓN COSTERA

CÓMO VERIFICAR QUE UN TERRENO EN QUINTANA ROO ES LEGAL

GUÍA PASO A PASO · 7 VERIFICACIONES

Las tres primeras son gratis y las haces desde tu celular





PARTE 1

POR QUÉ EXISTE ESTA GUÍA

La Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable (**SEDETUS**) del Gobierno de Quintana Roo mantiene un registro público de desarrollos inmobiliarios irregulares. Hoy tiene **122 desarrollos boletinados**.

El gobierno del estado habilitó una **línea telefónica dedicada** a orientar a compradores sobre certeza jurídica.

FORMAS COMUNES DE FRAUDE DOCUMENTADAS POR AUTORIDADES Y PRENSA LOCAL

- Vender **tierra ejidal** como si fuera propiedad privada.
- Invadir terrenos, dividirlos y venderlos por redes sociales.
- **Falsos remates bancarios:** precios muy bajos, enganche en efectivo, la empresa desaparece.
- Preventas que prometen amenidades que no existen y nunca se construyen.
- Vender **el mismo lote** a dos o tres compradores distintos.

«La única garantía de certeza jurídica la da un título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.»

AGENCIA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Todo lo que sigue lo puedes hacer tú. La mayoría es gratis, en línea, y no necesitas abogado para empezar.



PARTE 2

LOS 7 PASOS

1.2.3

Los pasos 1, 2 y 3 son **gratis**, se hacen **en línea** y toman unos 15 minutos desde tu celular. Puedes empezar ahora mismo.

1

REVISAR QUE EL DESARROLLO NO ESTÉ BOLETINADO COMO IRREGULAR

GRATIS · EN LÍNEA



GRATIS · EN LÍNEA · 2 MINUTOS

DÓNDE

desarrollo.sedetus.gob.mx/consultaDesarrollos

QUÉ ES

El Registro Estatal de Desarrollos Inmobiliarios Irregulares de SEDETUS. Lista los desarrollos que el gobierno del estado detectó sin los permisos correspondientes.

CÓMO

Escribe el nombre del desarrollo en el buscador. También puedes buscar por localidad o municipio para ver todo lo boletinado en tu zona. El sitio permite exportar la lista a Excel o PDF.

✓ QUÉ DEBES VER

«No se encontraron coincidencias».

▶ ALARMA

Si aparece con estatus «**Irregular**», detente ahí. No des ni un peso.

NOTA HONESTA Que un desarrollo no esté en esta lista significa que el estado no lo ha boletinado; no equivale a un certificado de autorización. Es una señal muy fuerte, pero no sustituye los pasos 4 al 7.



2 VERIFICA CON QUIÉN ESTÁS TRATANDO

GRATIS • EN LÍNEA • 2 MINUTOS

GRATIS • EN LÍNEA



Primero pregunta algo simple: **¿esta persona trabaja para el desarrollo, o es un intermediario independiente?** La respuesta cambia lo que debes verificar. Y si no te la saben contestar claro, eso ya es un dato.

CASO A — ASESOR EXTERNO, BROKER O INTERMEDIARIO INDEPENDIENTE

DÓNDE	asesores.sedetus.gob.mx/consultaAsesores
QUÉ ES	El Padrón de Profesionales Inmobiliarios y Empresas Inmobiliarias Acreditados y Autorizados con Matrícula Estatal, con 2,212 registros . Quien ejerce la intermediación inmobiliaria de forma independiente en Quintana Roo debe tener esta matrícula.
CÓMO	Busca por nombre o razón social. Filtra por tipo de persona y municipio. Lo que casi nadie sabe: el padrón trae dos filtros públicos — «Sancionado» y «Ostentado sin Matrícula». Puedes ver si ya la sancionaron, o si la reportaron por decir que tenía matrícula sin tenerla.
✓ QUÉ DEBES VER	A tu asesor en la lista, sin sanciones.
■ ALARMA	Que no aparezca, o que salga sancionado.

CASO B — VENDEDOR DEL PROPIO DESARROLLO

Si quien te atiende es empleado de la desarrolladora y no un intermediario independiente, es normal que no aparezca en ese padrón: la matrícula está pensada para quienes ejercen la intermediación por su cuenta. Aquí verificas **a la empresa, no a la persona**:

✓ QUÉ DEBES VER	Que el desarrollo no esté boletinado (paso 1), el acta constitutiva, el poder notarial de quien firma, y el folio real a nombre de quien vende (paso 4).
■ ALARMA	Que digan ser «de la empresa» pero el contrato lo firme una razón social que no coincide con la del folio real.

REGLA PARA LOS DOS CASOS Quien te venda debe poder decirte, sin titubear, en qué carácter te atiende y quién firma el contrato. La ambigüedad ahí es el terreno donde crecen los fraudes.



3 CONFIRMA QUE NO ES TIERRA EJIDAL

GRATIS · EN LÍNEA · 10 MINUTOS

GRATIS · EN LÍNEA



QUÉ ES

La **tierra ejidal** es propiedad social de una comunidad. No se puede escriturar a tu nombre mientras siga en ese régimen. Es el fraude número uno del sureste: te venden ejidal como privada, pagas años, y a la hora de escriturar no hay nada que escriturar.

DÓNDE

Herramienta «Ubica tu Predio» del Registro Agrario Nacional (RAN), en **gob.mx/ran**, sección Servicios de Información Pública → Sistema de Información Geoespacial. También hay app gratuita en Google Play.

CÓMO

Cargas las coordenadas del predio y el sistema te dice si cae dentro de un núcleo agrario certificado.

✓ SI FUE EJIDAL

Exige el **certificado de dominio pleno** del RAN. Es el documento que acredita que el predio salió legalmente del régimen ejidal. Sin él no hay escritura posible.

▶ ALARMA

Que te ofrezcan un **«certificado parcelario»** en vez de una escritura. Es un documento agrario, no un título de propiedad.

ADVERTENCIA ADICIONAL Aun con dominio pleno, en la primera venta a alguien ajeno al ejido hay personas con **derecho del tanto** (preferencia de compra). Si no se les notificó, la operación puede anularse años después. Pregúntalo expresamente.



4

PIDE EL FOLIO REAL Y VERIFÍCALO EN EL REGISTRO PÚBLICO



CON COSTO · PRESENCIAL O EN LÍNEA · 1 A 3 DÍAS

QUÉ ES

El **folio real** es el número con el que la propiedad está inscrita en el Registro Público. Es el documento más seguro y oponible frente a terceros para verificar quién es el dueño.

DÓNDE

Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Quintana Roo — **rppc.qroo.gob.mx**. Oficina de Chetumal: **983 832 0400**, lunes a viernes de 9:00 a 15:00.

CÓMO

Pide al vendedor el número de folio real y consúltalo en el portal, por teléfono o en persona. Es información pública: **cualquier persona puede solicitar un certificado sobre cualquier predio**, sin necesidad de ser el dueño ni de acreditar interés jurídico. Solo pagas los derechos.

✓ QUÉ DEBES VER

Que el folio exista, que el nombre inscrito coincida con quien te vende, y que la superficie y ubicación cuadren.

▶ ALARMA

Que te den largas. Que el nombre inscrito no sea el del vendedor. Que «lo están tramitando».

NOTA IMPORTANTE En un desarrollo hay dos niveles. Está el folio de la **propiedad madre** —el predio grande antes de dividirse— y, si la subdivisión está debidamente autorizada e inscrita, cada lote tiene además su propio **folio real individual**. Pide los dos. Que tu lote tenga folio propio es una de las mejores señales que puedes encontrar.



5

PIDE EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

CON COSTO · 1 A 3 DÍAS



QUÉ ES

Documento oficial del RPPC que dice si la propiedad tiene hipotecas, embargos, demandas, limitaciones de dominio o anotaciones preventivas (eso es un **gravamen**: una carga legal sobre la propiedad). Es lo que pide un banco antes de prestarte.

DÓNDE

Mismo RPPC — rppc.qroo.gob.mx o **983 832 0400**.

REQUISITOS

Identificación oficial vigente, copia del título con datos de inscripción, y comprobante de pago de derechos.

✓ QUÉ DEBES VER

Que diga **libre de gravamen**, con fecha reciente. Pide uno de menos de 30 días.

▶ ALARMA

Un certificado viejo. Un terreno puede estar limpio en enero e hipotecado en marzo. En bienes raíces, 90 días es una eternidad.



6 REVISAR CATASTRO Y PREDIAL

COSTO BAJO · PRESENCIAL O EN LÍNEA



QUÉ ES

La **clave catastral** identifica el predio ante el municipio para el impuesto predial. El **certificado de no adeudo predial** confirma que no arrastra impuestos vencidos.

DÓNDE

Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Othón P. Blanco, municipio al que pertenece Mahahual — opb.gob.mx. Las oficinas están en el edificio anexo al Palacio Municipal de Chetumal, con acceso por el andador entre el Palacio y el Parque Alameda. El certificado de no adeudo lo emite la Dirección de Ingresos.

✓ QUÉ DEBES VER

Que el lote tenga clave catastral propia y cédula catastral, y que no traiga adeudos.

LA CLAVE CATASTRAL NO PRUEBA QUE EL TERRENO SEA LEGALMENTE TUYO

Es un identificador fiscal del municipio para cobrar predial. No acredita propiedad, no acredita que esté libre de deudas, y no acredita que quien te lo vende pueda vendértelo. En varios municipios un predio ejidal también puede tener clave catastral.

Si un vendedor te dice «no te preocupes, tenemos clave catastral» y con eso pretende cerrar el tema, no te está dando la prueba que importa.

PÍDELE EL FOLIO REAL.



7 PERMISOS, USO DE SUELO Y NOTARIO

CON COSTO • VARÍA



Autorización de subdivisión o lotificación. Si el terreno es parte de un desarrollo dividido en lotes, pide el oficio de autorización del ayuntamiento, con su número. Sin él, los lotes individuales no pueden inscribirse ni escriturarse por separado.

Autorización catastral de la subdivisión. El oficio de la Dirección de Catastro municipal que asigna clave catastral a cada lote resultante.

Constancia de compatibilidad territorial. Documento estatal que acredita que el proyecto es compatible con el ordenamiento territorial vigente.

Ordenamiento ecológico. Pregunta si el predio cumple con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del municipio, que fija entre otras cosas la superficie mínima en que se puede fraccionar.

Impacto ambiental. En zonas costeras o cercanas a áreas naturales protegidas, pregunta si el proyecto requiere Manifestación de Impacto Ambiental autorizada por SEMARNAT, y si la tiene.

Áreas de cesión. Un desarrollo autorizado normalmente debe ceder suelo para vialidad y espacio público. Pregunta si se cumplió.

El notario. Verifica que exista y esté en funciones — confírmalo con el Colegio de Notarios de Quintana Roo. Nunca aceptes que el vendedor «se encargue de todo» sin que tú sepas ante qué notaría se va a escriturar.

Si vende una empresa. Pide acta constitutiva y poder notarial de quien firma.



PARTE 3

LA LLAMADA QUE CASI NADIE HACE

LÍNEA DE CERTEZA JURÍDICA — GOBIERNO DE QUINTANA ROO

El estado tiene una línea gratuita, atendida por la Agencia de Proyectos Estratégicos (AGEPRO), para orientarte sobre la certeza jurídica al comprar un terreno o propiedad.

983 184 0860

También por WhatsApp · Lunes a viernes, 9:00 a 17:00

Alternativo: **983 211 1571**

No te cobran, no te venden nada y no trabajan para ningún desarrollo. Si algo no te cuadra, llámales antes de firmar.



PARTE 4

8 SEÑALES DE ALARMA

- 1** No te dan el folio real o «lo están tramitando».
- 2** Te presionan con urgencia: «es el último lote», «hoy se acaba el precio», «tienes que apartarlo ya».
- 3** Te piden el enganche en efectivo o a una cuenta personal en vez de una cuenta empresarial.
- 4** El precio está muy por debajo del mercado sin explicación clara y verificable.
- 5** Te ofrecen un «certificado parcelario» o cualquier documento agrario en vez de una escritura.
- 6** El desarrollo aparece en el registro de irregulares de SEDETUS.
- 7** Te venden amenidades que todavía no existen sin permisos ni calendario de obra.
- 8** El vendedor se molesta porque preguntas. Un vendedor legítimo agradece que verifiques. Uno que no, te está diciendo algo.

Ninguna oportunidad es tan buena como para saltarte la verificación. Si es real hoy, sigue siendo real dentro de una semana.

Y SI ALGO NO CUADRA

Llama a la Línea de Certeza Jurídica de AGEPRO: **983 184 0860**.

Verifica la legalidad del desarrollo ante SEDETUS: **sedetus.qroo.gob.mx**.

Denuncia ante la Fiscalía General del Estado de Quintana Roo si ya entregaste dinero y sospechas fraude.

Guarda todo: contratos, recibos, transferencias, mensajes, anuncios. Todo eso es prueba.