



PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR".

"2025, Año de la Mujer Indígena y Afro mexicana"

"2025, año del padre Eusebio Francisco Kino"

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

DIP. MARIA CRISTINA CONTRERAS REBOLLO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO ORDINARIO DE SESIONES DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XVII LEGISLATURA AL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
P R E S E N T E. -

La que suscribe Diputada Karina Olivas Parra, integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido del Trabajo, en uso de las facultades que me confieren la fracción II del artículo 57, así como la fracción II del 64, ambos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Legislativo, presento ante al pleno de la honorable décimo séptima Legislatura la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual **SE REFORMAN LOS INCISOS A), B) Y C) DE LA FRACCIÓN III DEL ARTICULO 20 DE LA LEY DE DERECHOS Y PRODUCTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El mercado de operaciones inmobiliarias en Baja California Sur ha mostrado un crecimiento significativo, con el incremento en los precios de la vivienda por encima del promedio nacional, superando el 15% en 2024, según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Este auge se debe a la fuerte demanda en zonas turísticas como Los Cabos y La Paz, impulsada por el atractivo natural de la región, la inversión en infraestructura, el crecimiento económico y la calidad de vida.

Lo anterior ha derivado en un crecimiento significativo también en el número de agentes inmobiliarios en la entidad con un aumento en las licencias expedidas de 300 a 700 entre septiembre de 2021 y febrero de 2025. La base de datos de asesores inmobiliarios también se ha expandido, alcanzando los 1,600 registros, esto además de los miles de personas que operan sin licencia.



PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR".

"2025, Año de la Mujer Indígena y Afro mexicana"

"2025, año del padre Eusebio Francisco Kino"

Se entiende por Operación Inmobiliaria el acto de intermediación, tendente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, comodato, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la promoción, administración, comercialización y consultoría sobre los mismos.

Existe una preocupación justificada de los profesionales inmobiliarios, ya que cada vez son más las personas que atraídas por el negocio inmobiliario, operan desde la informalidad, sin capacitación ni certificación alguna, situación que en muchas ocasiones resulta en operaciones fallidas y hasta fraudes, lo que ahuyenta la inversión y genera un desprestigio y daña el destino turístico.

La presente iniciativa surge reuniones de trabajo y por gestión de la Asociación Sudcaliforniana de Profesionales Inmobiliarios (ASPI) y la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de La Paz (AMPI) quienes en la búsqueda de mejorar la calidad del servicio que se presta en nuestro Estado consideran beneficiosa la disminución de los costos de las expediciones y refrendos de las licencias para ejercer como agente profesional inmobiliario.

Lo anterior tiene un sustento y una justificación muy válida ya que según el comparativo de costos con otras entidades de la Republica, Baja California Sur se encuentra en lo más alto, por citar ejemplos: en nuestra entidad el costo de la licencia inicial es de 10,000 pesos, mientras que en Sonora el trámite es gratuito, o por ejemplo en la Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León o Querétaro se paga de 2250 a 4800 pesos. Estados como Quintana Roo con el que coincidimos en el boom inmobiliario y turístico cobran de 3000 a 5000 mil pesos, menos de la mitad de lo que aquí se cobra por expedición.

Del mismo modo en Baja California Sur se paga 2000 pesos refrendo, cuando en la mayoría de las entidades no se requiere o es un trámite gratuito, esto representa una barrera económica significativa para nuevos agentes, jóvenes, personas en proceso de reconversión laboral y pequeños emprendedores.

El tener costos elevados tiene consecuencias negativas para el sector ya que:

- Limita el acceso de nuevos agentes y propicia la informalidad y competencia desleal.
- Se reduce la competitividad y la calidad del servicio inmobiliario.



PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR".

"2025, Año de la Mujer Indígena y Afro mexicana"

"2025, año del padre Eusebio Francisco Kino"

En ese tenor se considera que al reducir los costos:

- Se incrementaría el número de agentes formalizados,
- Mejora la competencia y la calidad del servicio.
- Disminuye la informalidad y los riesgos asociados.
- Se facilita el acceso a capacitación y trámites digitales.
- Se genera igualdad de condiciones para todos los interesados en el sector.

Al respecto hay que señalar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha manifestado que los cobros por derechos deben estar alineados con el costo real de los servicios prestados por el Estado, evitando tarifas desproporcionadas que excedan el costo de administración y operación.

Para dar mayores elementos, resulta imperativo conocer los siguientes datos estadísticos:

- El número de licencias expedidas creció de 300 a 700 entre 2021 y 2025, mientras que el padrón de asesores inmobiliarios pasó de 800 a 1,600 registros.
- La informalidad laboral en el estado es del 36.3% de la población económicamente activa, equivalente a 169,000 personas.
- El valor de las propiedades en BCS aumentó 15.66% en 2024, el mayor incremento nacional.
- El monto de operaciones habitacionales fue de 1,704 millones de dólares en 2023, con un precio promedio de vivienda de 713,000 dólares.

Por todo lo anterior, presento ante esta máxima tribuna estatal la iniciativa que busca la reducción del costo de la licencia inmobiliaria y los refrendos, lo que permitirá la inclusión de más agentes en el sector formal, fortalecerá la seguridad jurídica y económica, y contribuirá al desarrollo sostenible de Baja California Sur.

Así mismo se propiciara la igualdad de condiciones y profesionalización en el sector inmobiliario, alineando la política estatal con los principios de equidad, transparencia y competitividad.



PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR".

"2025, Año de la Mujer Indígena y Afro mexicana"

"2025, año del padre Eusebio Francisco Kino"

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Soberanía Popular, la siguiente Iniciativa con:

PROYECTO DE DECRETO:

SE REFORMA EL ARTICULO 20 DE LA LEY DE DERECHOS Y PRODUCTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

ARTÍCULO ÚNICO.- SE REFORMAN LOS INCISOS A), B) Y C) DE LA FRACCIÓN III DEL ARTICULO 20 DE LA LEY DE DERECHOS Y PRODUCTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR , para quedar como sigue:

ARTICULO 20.- ...

I-II.- ...

III.- Operaciones Inmobiliarias

		Tarifa:
a)	Expedición de Licencia para ejercer como Agente Profesional Inmobiliario e Inscripción en el Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios;	\$5,000.00
b)	Refrendo anual de licencia para ejercer como agente profesional inmobiliario, anual;	\$1,000.00
c)	Expedición anual de Identificación y Registro de Agente Profesional Inmobiliario con licencia y asesor inmobiliario de un Agente Profesional Inmobiliario con licencia;	\$1,000.00

d) - e) ...

TRANSITORIOS

Único: El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

**DIP. KARINA OLIVAS PARRA
INTEGRANTE DE LA FRACCIÓN PARLAMENTARIA
DEL PARTIDO DEL TRABAJO.**