



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 Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las ventas inmobiliarias en Baja California Sur son un sector dinámico que representa una parte importante de la economía estatal, especialmente en el mercado de lujo en Los Cabos, impulsado por la inversión extranjera.

El sector inmobiliario en sí mismo, como actividad económica, muestra un alto grado de especialización en el estado y se considera un motor de la economía local, generando más de 1,500 millones de dólares al año en ventas de lujo.

La entidad tiene un alto grado de especialización en Servicios Inmobiliarios y de Alquiler, según los índices del gobierno federal.

En 2023, el monto total de las transacciones aumentó a \$1,704 millones de dólares, un incremento del 4.2% respecto al año anterior, según datos de El Economista.

En ese contexto, La Asociación Sudcaliforniana de Profesionales Inmobiliarios (ASPI) y la Asociación Nacional Profesionales han sostenido diversas reuniones



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"

de trabajo con su servidora, exponiendo diversas problemáticas y propuestas de mejora a la regulación legal de dicha actividad, buscando la profesionalización, la ética y la transparencia en el sector inmobiliario de Baja California Sur.

Según los planteamientos que se retoman, se busca impulsar activamente la regulación de los agentes inmobiliarios, convencidos de que la seguridad jurídica y la protección del patrimonio de las familias sudcalifornianas dependen de un marco normativo sólido y actualizado.

En los últimos tres años, el número de licencias expedidas para agentes inmobiliarios en Baja California Sur ha aumentado de 300 a 700, reflejando el crecimiento y la profesionalización del sector.

- La base de datos de asesores inmobiliarios ha crecido hasta alcanzar los 1,600 registros.
- Tan solo en el último año, la Secretaría de Turismo y Economía (SETUE) ha expedido 185 licencias nuevas, 92 refrendos y 415 identificaciones de asesor inmobiliario, lo que representa un incremento del 49% en el número de acreditaciones respecto al año anterior.

Este crecimiento acelerado en los últimos años, impulsado por la demanda nacional e internacional, especialmente en destinos turísticos como Los Cabos y La Paz ha traído consigo retos en materia de regulación, profesionalización y fiscalización de los agentes inmobiliarios, así como la necesidad de proteger los derechos de los usuarios y garantizar la transparencia en las operaciones.

En el contexto histórico, la Ley que regula a los agentes profesionales inmobiliarios de la entidad fue promulgada en 2018. No obstante, la dinámica del mercado y las nuevas exigencias fiscales y tecnológicas requieren una actualización normativa que permita fortalecer la supervisión, profesionalización y transparencia del sector.

Por ello, la presente iniciativa que hoy se plantea propone:

- Reformas que refuerzan la certificación, registro y licencia de agentes inmobiliarios.
- Establecer la capacitación anual obligatoria.
- Imponer sanciones claras por operar 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"

- Promover la publicación del padrón de agentes.
- Facilitar los trámites remotos y fortalecer el Consejo Estatal de Agentes Inmobiliarios.

Esto responde a la urgente necesidad de adaptar el marco normativo ante las nuevas realidades, el crecimiento acelerado y la complejidad del sector inmobiliario en la región. Esta actualización tiene como único objetivo el fortalecer la profesionalización, la transparencia y la supervisión de los agentes, así como proteger los derechos de los usuarios y asegurar el patrimonio ciudadano, al establecer mecanismos claros de certificación, capacitación continua, sanciones y facilidades para trámites remotos, la iniciativa contribuye a consolidar un mercado más confiable, competitivo y alineado con las tendencias nacionales e internacionales, promoviendo además la regularización de agentes informales.

Estas acciones justifican plenamente la reforma como un paso fundamental para el desarrollo sostenible y moderno del sector inmobiliario en el estado.

En ese tenor, presento a la consideración de esta honorable asamblea el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

UNICO.- SE REFORMAN LOS ARTICULOS 7, 12, 17, 24, 28, 30 Y SE ADICIONAN LAS FRACCIONES II BIS AL ARTICULO 16 Y LA FRACCION V BIS AL ARTICULO 29, SE REFORMA LA FRACCION XIV Y SE ADICIONAN LAS FRACCIONES XV Y XVI AL ARTICULO 8, TODOS DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR. Para quedar como sigue:

Artículo 7.- La Secretaría tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

VI.- Elaborar y ejecutar, **con el apoyo del Consejo**, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de Operaciones Inmobiliarias;



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"

Artículo 8.- Los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

XIV.- Recibir la capacitación derivada del Programa de Capacitación que autorice el Consejo.

XV. Tener licencia vía remota, para realizar los trámites y servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, tales como certificados de libertad de gravamen, certificados de no adeudo de predial, desplegados de impuestos o derechos por cubrir, así como a los planes y programas en materia de catastro y desarrollo urbano;

XVI. Las demás que establezca esta Ley y señalen otros ordenamientos

Artículo 12.- La Licencia tendrá una vigencia **indefinida** con refrendo anual.

Este refrendo deberá tramitarse dentro de un plazo de **treinta días posteriores a cada año de vigencia, cumpliendo** los requisitos señalados en el presente ordenamiento y su Reglamento. **De no refrendarse será objeto de baja automática, debiendo iniciar un nuevo procedimiento de registro.**

Artículo 16.- Son facultades del Consejo:

I.-II.- ...

II Bis.- Aprobar el Programa Anual de Capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias y congresos o foros en materia inmobiliaria, que deberá ejecutar la Secretaría en colaboración con las asociaciones;

Artículo 17.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley por parte de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro **y aquellas personas que realicen operaciones inmobiliarias sin licencia**, faculta a la Secretaría, previo procedimiento establecido en el Reglamento de la presente Ley que garantice el derecho de defensa del infractor, para aplicar las siguientes sanciones:

...

Artículo 24.- La Secretaría podrá llevar a cabo en cualquier momento, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de la presente Ley y de su Reglamento. Todo acto de visita de inspección que lleve a cabo la Secretaría a los Agente



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"

Profesionales Inmobiliarios con registro y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, **o realicen operaciones inmobiliarias sin tener licencia**, estará sujeto a las siguientes formalidades:

...

Artículo 28.- Los programas tendrán por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de actividades en materia de Operaciones Inmobiliarias, **así como llevar a cabo las acciones para detectar y regularizar a las personas que se ostenten como Agentes Profesionales Inmobiliarios sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley, y promover su regularización, apercibidos de ser objeto de las sanciones contempladas en la ley.**

Artículo 29.- El programa básico contendrá aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

I.-V.- ...

V Bis.- Cursos preparatorios para la certificación ante las unidades acreditadoras, y

Artículo 30.- ...

Cuando menos una vez al año, la Secretaría deberá organizar en conjunto con las asociaciones, un foro, seminario o diplomado sobre temas relevantes en el sector inmobiliario, estas acciones deberán ser puestas a consideración del Consejo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.



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"

SEGUNDO.- Las licencias inmobiliarias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, que se encuentren vigentes y al corriente en el pago de sus refrendos, conservarán el número de folio asignado.

TERCERO. La Secretaría deberá convocar a la instalación del Consejo a que se refiere esta Ley, en un término no mayor de 30 días naturales a partir de la fecha de entrada en vigor.

ATENTAMENTE

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