



PODER LEGISLATIVO

"2012, Año del XL, Aniversario del Municipio Libre en Baja California Sur"
"2012, Año de la Lectura en el Estado de Baja California Sur"

HONORABLE ASAMBLEA

En ejercicio de la facultad establecida en la fracción II del artículo 57 de la Constitución Política, así como del artículo 101 fracción II de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo, ambas, del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, el suscrito, Diputado Juan Domingo Carballo Ruiz, integrante de esta XIII Legislatura, someto a consideración del pleno, la presente **Iniciativa con Proyecto de Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Baja California Sur**, de conformidad con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actividad inmobiliaria en Baja California Sur no cuenta al día de hoy, con un ordenamiento normativo que la regule en forma adecuada.

En los últimos años, dado el auge turístico de la Entidad, y en particular de algunos destinos como La Paz, Loreto y preponderantemente Los Cabos, se han acrecentado de forma significativa las operaciones inmobiliarias, sobre todo, propiciadas por la importante inversión en infraestructura turística.

Por otra parte, las condiciones de seguridad y tranquilidad que imperan en nuestro Estado, lo han convertido en un referente a nivel nacional e internacional, lo que posibilita que muchos de los visitantes decidan adquirir propiedades o extensiones de tierra.



PODER LEGISLATIVO

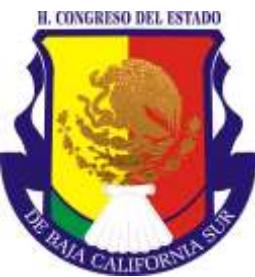
Para fomentar el desarrollo de las inversiones en el sector inmobiliario, es de carácter fundamental, que pueda construirse un marco jurídico que fije las reglas de actuación de quienes de manera profesional se dedican habitualmente a realizar operaciones inmobiliarias por cuenta de terceros mediante el pago de una remuneración económica.

Con esta preocupación, los integrantes de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de las secciones de Loreto, La Paz y Los Cabos, así como la Asociación Sudcaliforniana de Profesionales Inmobiliarios, solicitaron la intervención del suscrito, para que, en términos de ley, hiciera llegar a este Congreso, la presente iniciativa con proyecto de Ley Inmobiliaria del Estado de Baja California Sur.

Resulta sin duda desfavorable, que no se cuente con una regulación apropiada, ya que se provoca incertidumbre y falta de certeza jurídica en muchas de las operaciones inmobiliarias, lo que nos afecta, incluso en el contexto internacional.

Al contar con bases claras y firmes para el ejercicio de esta profesión, se inhibirán las malas prácticas y se protegerán los intereses de quienes buscan adquirir un bien inmueble.

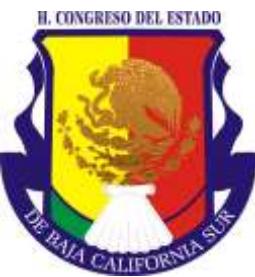
También, con esta Ley, se propone incrementar los niveles de profesionalismo de las personas dedicadas a prestar servicios en materia de operaciones inmobiliarias, lo que sin duda generará un entorno que brinde mayor certidumbre y seguridad.



PODER LEGISLATIVO

El nuevo ordenamiento jurídico que se propone, está integrado por 31 artículos, distribuidos en nueve capítulos, destacando las siguientes características:

- Para ejercer la actividad relacionada con operaciones inmobiliarias, será requisito indispensable solicitar y obtener ante la autoridad, la licencia de profesional inmobiliario, la cual tendrá una duración de tres años, pudiendo ser revalidada.
- La autoridad encargada de la aplicación de esta ley será la Secretaría de Desarrollo y Fomento Económico del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- En el capítulo respectivo, se fijan los requisitos y el procedimiento que debe seguirse para obtener la licencia de profesional inmobiliario, tanto por las personas físicas como por las personas morales.
- Se crea el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios con el objeto de generar y mantener la inscripción y acreditación de los profesionales inmobiliarios, el cual, estará a cargo de la Secretaría quien tendrá la obligación de publicar en su sitio de internet el padrón correspondiente.
- Se crea el Consejo Inmobiliario de Baja California Sur como un órgano de consulta, de opinión y de decisión para formular las políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los profesionales inmobiliarios y de los usuarios.



PODER LEGISLATIVO

- Entre las facultades del Consejo, destaca la elaboración y aprobación del Código de Ética de los Profesionales Inmobiliarios, así como la definición de los programas de capacitación y actualización que deberán cursarse.
- Se establece un capítulo de infracciones y sanciones, que será aplicable ante el incumplimiento de la ley por parte de algún profesional inmobiliario, previéndose como sanción máxima la cancelación definitiva de la licencia correspondiente.
- Se incorpora un capítulo relativo a las visitas de inspección que la Secretaría podrá realizar a los profesionales inmobiliarios, para verificar el cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado.
- Se incluyen los capítulos respectivos para definir las obligaciones de los profesionales inmobiliarios y las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo y Fomento Económico.
- Se señala con exactitud que los programas permanentes de capacitación, y actualización en materia de operaciones inmobiliarias serán impartidos por instituciones educativas de reconocido prestigio académico a nivel nacional, así como por asociaciones y organismos que cuenten con la debida certificación.



PODER LEGISLATIVO

- Se establece que una vez iniciada la vigencia de la presente ley, deberá expedirse en un plazo no mayor a 90 días hábiles, el reglamento correspondiente.

En todo caso, el beneficio social que se pretende obtener con esta ley, es brindar protección al patrimonio de las personas que contratan los servicios de intermediación de los profesionales inmobiliarios, observándose y aplicándose para ello los principios de certeza jurídica, profesionalismo, máxima seguridad y estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales, protegiéndose además el interés general.

En razón de todo lo anteriormente expuesto, presento a su consideración la siguiente iniciativa con

PROYECTO DE DECRETO LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

UNICO.- Se expide la Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Baja California Sur, para quedar de la siguiente manera:

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Articulo 1

La presente ley es de orden público y de interés social y tiene por objeto establecer las normas y principios que regulan la actividad



PODER LEGISLATIVO

relativa a las operaciones inmobiliarias, en el Estado de Baja California Sur.

Artículo 2

Para los efectos de esta ley, se entiende por:

Profesional Inmobiliario. Toda persona física o moral que se dedique de forma habitual a realizar operaciones inmobiliarias por cuenta de terceros mediante el pago de una remuneración económica, que cuente con licencia vigente emitida por la Secretaría y que se encuentre inscrito en el registro estatal de profesionales inmobiliarios.

Asesor Inmobiliario.- Aquella persona física que presta sus servicios a una persona moral con licencia de profesional inmobiliario otorgada por la secretaría, y que cuenta con la debida autorización de la persona moral para ostentarse con ese carácter.

Consejo: El Consejo Inmobiliario de Baja California Sur

Ley: La ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Baja California Sur.

Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría de Desarrollo y Fomento Económico a las personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias en la Entidad.

Operación Inmobiliaria.- Es el acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento,



PODER LEGISLATIVO

aparcería, donación, mutuo, 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.

Programas: Los programas de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias.

Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Baja California Sur.

Reglamento: El Reglamento de la presente ley

Secretaría: La Secretaría de Desarrollo y Fomento Económico del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Unidades Acreditadoras: Instituciones de educación pública o privada, así como organismos en materia inmobiliaria que cuenten con una certificación que les permita acreditar a personas físicas o morales para realizar operaciones inmobiliarias;

Usuarios: Las personas físicas o morales que contratan los servicios de Profesionales Inmobiliarios para realizar operaciones inmobiliarias.

Artículo 3

Las personas físicas que realicen Operaciones inmobiliarias en bienes que sean de su propiedad no estarán obligadas en los términos de la presente Ley. Esta exención aplica también a las



PODER LEGISLATIVO

personas morales cuya actividad comercial preponderante no sean Operaciones inmobiliarias.

Articulo 4

La aplicación e interpretación de esta ley corresponde a la Secretaría de Desarrollo y Fomento Económico del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

CAPITULO SEGUNDO DEL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA A PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Articulo 5

Para obtener la licencia, las personas físicas o morales interesadas deberán presentar ante la Secretaría, la solicitud correspondiente y anexar los siguientes documentos en copia y original para su cotejo:

I.- Tratándose de personas morales:

- a)** Escritura o acta constitutiva, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- b)** Comprobante de domicilio fiscal. En caso de tener sucursales, presentar de cada una de ellas;
- c)** Cédula de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- d)** Constancia de registro ante la PROFECO del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;



PODER LEGISLATIVO

e) Escrito de solicitud de formato libre, firmado por el representante legal en el que declare bajo protesta de decir verdad que las facultades con las que actúa no le han sido revocadas ni modificadas, mediante el cual deberán aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de Operaciones inmobiliarias que determine el Consejo Inmobiliario.

En el caso de revalidación, acreditar el cumplimiento de los programas que el Consejo Inmobiliario establezca como obligatorios, en los términos de la presente Ley y su Reglamento;

f) Poder notarial del representante legal, en caso de existir;

g) Identificación oficial vigente del representante legal; y

h) Relación de los asesores inmobiliarios que estarán autorizados por la misma para ejercer la licencia.

II.- Tratándose de personas físicas:

a) Identificación oficial con fotografía;

b) Comprobante de su domicilio fiscal;

c) Cédula de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;



PODER LEGISLATIVO

- d)** Carta de no antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos de carácter patrimonial.
- e)** Constancia de registro ante la PROFECO del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor cuando proceda;
- f)** Acreditar capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones inmobiliarias, otorgadas por parte de alguna unidad acreditadora;
- g)** Presentar carta compromiso, debidamente firmada, en la que se manifieste la disposición de sujetarse a los programas de acreditación y capacitación profesional en la materia; y
- h)** Dos fotografías tamaño credencial en blanco y negro.

Para el caso de las personas físicas que ejerzan la actividad de profesional inmobiliario en dos o más domicilios, estarán obligadas a informarlo a la Secretaría, para que esta a su vez, lo agregue al Registro.

En los términos del inciso h) de la fracción primera del presente artículo, las personas morales autorizarán bajo su estricta responsabilidad el uso de la licencia a los asesores inmobiliarios que éstas determinen, quienes la ejercerán bajo su supervisión. Además, se solicitará a los asesores inmobiliarios que presenten los requisitos estipulados en los incisos a), c), d), g) y h) de la fracción II del presente artículo.



PODER LEGISLATIVO

Articulo 6

La Secretaría recibirá la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere el artículo anterior, procediendo a su revisión para determinar si el solicitante cumple con los requisitos señalados por esta ley, debiendo además, hacerlo del conocimiento del Consejo Inmobiliario.

Articulo 7

En caso de que algún requisito quede sin cumplir, la Secretaría se lo hará saber al interesado, otorgándole un plazo de cinco días hábiles para cubrirlo, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del requerimiento respectivo, apercibiéndolo que de no cumplir en el plazo señalado, será desechada su solicitud, pudiendo volver a presentarla una vez satisfechos todos los requisitos.

La Secretaría otorgará la licencia al solicitante en un plazo que no excederá de diez días hábiles, contados a partir de que haya cubierto totalmente los requisitos, debiendo proceder a su inscripción en el Registro, asignándole el folio correspondiente para que pueda ejercer la actividad de profesional inmobiliario.

CAPITULO TERCERO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA

Articulo 8

La Secretaría tendrá, en materia de operaciones inmobiliarias, las siguientes atribuciones:



PODER LEGISLATIVO

- I.-** Recibir solicitudes de personas físicas y morales que deseen obtener licencia de profesional inmobiliario y otorgarlas en su caso, previa opinión del Consejo Inmobiliario.
- II.-** Realizar la inscripción correspondiente en el registro de Profesionales Inmobiliarios.
- III.** Verificar, mediante visitas de inspección, en los términos que establezca esta Ley y el reglamento, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, para el otorgamiento y revalidación de las licencias a los profesionales inmobiliarios;
- IV.-** Revalidar las licencias de los Profesionales Inmobiliarios, previa opinión del Consejo Inmobiliario.
- V.-** Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la ejecución de los programas de capacitación, actualización y profesionalización, en materia de operaciones inmobiliarias, con Instituciones Educativas de reconocido prestigio académico a nivel nacional, y en su caso, con Colegios y Asociaciones de Profesionales facultados para ello, debidamente acreditados en la materia ante la Secretaría de Educación Pública;
- VI.-** Actualizar permanentemente el Registro de Profesionales Inmobiliarios, incluidas las sanciones que en su caso se hayan impuesto conforme a esta Ley;
- VII.-** Aplicar las sanciones previstas en la presente ley;



PODER LEGISLATIVO

VIII.- Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con Registro y licencia; así como de personas que sin serlo se ostenten como tales.

IX.- Las demás, que señalen la presente Ley y otros ordenamientos.

CAPITULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Articulo 9

Los Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro;

II.- Revalidar su licencia, con la periodicidad que se prevenga, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad, que los datos corresponden a aquéllos que dieron origen y en su caso, las modificaciones;

III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones Inmobiliarias. Esta obligación podrá ser eximida por la Secretaría cuando acredite su adiestramiento, capacitación y conocimientos en la materia con las constancias, títulos o certificaciones, expedidas por las Unidades Acreditadoras;

IV.- Dar aviso por escrito a la Secretaría, de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada



PODER LEGISLATIVO

en un término de cinco días hábiles contados a partir de la modificación;

V.- Coadyuvar con el personal designado por la Secretaría para facilitar la realización de visitas de inspección que en su caso se hubieren ordenado por quien esté facultado en la materia, con el único fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento;

VI.- Cumplir con el Código de Ética de los Profesionales Inmobiliarios del Estado de Baja California Sur;

VII.- Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de los servicios Inmobiliarios en que intervengan;

VIII.- Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones Inmobiliarias en las que los apoyen;

IX.- Extender en pagos anticipados o depósitos en dinero derivados de la prestación de sus servicios o por trámites propios de las operaciones inmobiliarias, factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare dichos pagos o depósitos;

X.- Informar a la autoridad competente sobre aquellas operaciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito;



PODER LEGISLATIVO

XI.- En ningún caso, deberá cobrarse un sobreprecio en las operaciones inmobiliarias en detrimento de los intereses de los usuarios;

XII.- Mantener actualizada su cartera de inmuebles;

XIII.- Incluir en la documentación que ampare las Operaciones inmobiliarias a su cargo el nombre completo, Licencia y firma autógrafa;

XIV.- Promover las Operaciones inmobiliarias a valores comerciales;

XV.- Las demás que establezca esta Ley y señalen otros ordenamientos.

CAPITULO QUINTO DEL REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Articulo 10

Se crea el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios con el objeto de generar y mantener la inscripción y Acreditación de los Profesionales Inmobiliarios.

Artículo 11

En el Registro se encontrarán debidamente asentados al menos los siguientes datos:



PODER LEGISLATIVO

- I. El nombre y domicilio de los profesionales inmobiliarios, así como su fotografía en el caso de personas físicas;
- II. El nombre y fotografía de los asesores inmobiliarios autorizados, en su caso;
- III. El número de folio de la Licencia; y
- IV. Las sanciones a las que se haya hecho acreedor cualquier profesional inmobiliario.

Artículo 12

La Secretaría publicará en su sitio de Internet el padrón de Profesionales Inmobiliarios con registro, a fin de ponerlo a disposición del público interesado, teniendo además la obligación de actualizarlo.

Artículo 13

Para la celebración de cualquier operación Inmobiliaria, será requisito estar registrado y contar con licencia como profesional Inmobiliario.

Los Notarios Públicos de la Entidad, estarán obligados a verificar antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario que el profesional inmobiliario que intervenga en dicha operación cuenta con la inscripción en el Registro y la licencia a que se refiere la presente ley.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 14

La vigencia del Registro y de la licencia, será de tres años y deberán ser revalidados por un periodo igual, previo cumplimiento de los requisitos señalados en el presente ordenamiento.

Articulo 15

La Licencia será única y para efectos de su inscripción en el Registro se clasificará de la siguiente manera:

- I. **Sección A.** En la que se inscribirán a las personas físicas como profesionales inmobiliarios; y
- II. **Sección B.** En la que se inscribirán las personas morales que realicen Operaciones inmobiliarias, incluyendo a los asesores inmobiliarios autorizados por la misma.

CAPITULO SEXTO DEL CONSEJO INMOBILIARIO DE BAJA CALIFORNIA SUR

Articulo 16

El Consejo Inmobiliario está integrado por:

- I. El titular de la Secretaría quien lo presidirá;
- II. El titular de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología;



PODER LEGISLATIVO

III. El titular de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Registro Civil y Archivo General de Notarías.

IV. Dos representantes de organismos dedicados al ramo de operaciones inmobiliarias;

Los integrantes del Consejo podrán nombrar a un suplente.

El Consejo se auxiliará de un Secretario Técnico que será designado por el titular de la Secretaría.

Los cargos serán honorarios y no generarán derecho a retribución alguna.

Artículo 17

El presidente del Consejo Inmobiliario podrá invitar a las sesiones, con derecho a voz y según los asuntos a tratar, a las siguientes personas:

I.- Servidores públicos locales o federales;

II.- Un representante del Colegio de Notarios;

III.- Representantes de Asociaciones, organismos o consejos relacionados con operaciones inmobiliarias en cualquiera de sus modalidades;



PODER LEGISLATIVO

La operación y funcionamiento del Consejo se llevará a cabo en los términos previstos en el Reglamento.

Artículo 18

Son facultades del Consejo Inmobiliario:

- I.-** Definir las políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Profesionales Inmobiliarios y de los usuarios del servicio;
- II.-** Formular los Programas de Capacitación, Actualización y Profesionalización de los asesores y Profesionales Inmobiliarios de Baja California Sur;
- III.-** Elaborar y aprobar el Código de Ética de los Profesionales Inmobiliarios de Baja California Sur;
- IV.-** Conocer de las solicitudes de inscripción y otorgamiento de licencias de los Profesionales Inmobiliarios y emitir la opinión correspondiente.
- V.-** Conocer de las revalidaciones de las licencias de los Profesionales Inmobiliarios y emitir la opinión correspondiente.
- VI.-** Opinar sobre los procedimientos iniciados por la Secretaría para infraccionar y sancionar a algún profesional inmobiliario.
- VII.-** Las demás que le atribuya esta Ley y otros ordenamientos.



CAPITULO SEPTIMO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Articulo 19

El incumplimiento de las disposiciones de esta ley por parte de los Profesionales Inmobiliarios registrados, dará lugar, previo procedimiento establecido en el reglamento, a las siguientes sanciones:

V. Apercibimiento;

VI. Amonestación;

VII. Multa de 50 a 500 veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado;

VIII. Suspensión de la licencia otorgada de 30 a 90 días naturales;
y

IX. Cancelación definitiva de la licencia y de la inscripción en el Registro.

Articulo 20

Al profesional inmobiliario que retenga indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de los usuarios, o utilice con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia, se le cancelará el registro y se le revocará la licencia respectiva.



ARTÍCULO 21

Los profesionales inmobiliarios que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por la comisión de un delito de carácter patrimonial o que incurran en reincidencia, serán sancionados con la cancelación del registro y revocación de la licencia respectiva.

ARTÍCULO 22

A las personas físicas que se ostenten como profesionales inmobiliarios sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley; así como a los profesionales inmobiliarios que realicen Operaciones inmobiliarias sin tener vigente su Licencia en los términos de lo dispuesto por esta Ley, se les podrá aplicar la sanción consistente en multa de hasta cien veces el salario mínimo diario general vigente en el Estado.

ARTÍCULO 23

Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

X. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocaionarse;

XI. La gravedad de la infracción;

XII. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;

XIII. La naturaleza de la falta y sus circunstancias particulares; y



XIV. La reincidencia del infractor.

ARTÍCULO 24

Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas de la Administración Pública Estatal, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado y Municipios del Estado de Baja California Sur.

Los recursos que se obtengan por concepto de multas se destinarán a programas de capacitación de profesionales inmobiliarios.

ARTÍCULO 25

Los profesionales inmobiliarios registrados que hayan sido sancionados con la cancelación de la inscripción en el Registro o la revocación de la licencia no podrán solicitarlas de nueva cuenta hasta que transcurra un término de tres años contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

CAPITULO OCTAVO DEL CÓDIGO DE ÉTICA DE OPERACIONES INMOBILIARIOS

Artículo 26

El Código de Ética de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Baja California Sur, se integrará por un conjunto de principios, valores y directrices que regirán la actuación de los profesionales inmobiliarios para que, a través de un comportamiento digno y



PODER LEGISLATIVO

eficiente, se responda a la necesidad de protección de los usuarios y a las reclamaciones que atenten contra el prestigio de aquellos.

Artículo 27

El Código de Ética de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Baja California Sur, será elaborado y aprobado por el Consejo, tomando en cuenta la opinión de especialistas en la materia, en la forma y términos previstos en el Reglamento.

CAPITULO NOVENO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 28

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 Profesionales inmobiliarios y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, estará sujeto a las siguientes formalidades:

- I. Los actos de inspecciones deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en dicho documento, mismo que no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como profesional inmobiliario con Licencia y para la inscripción en el Registro, así como del cumplimiento de las obligaciones de



PODER LEGISLATIVO

los Profesionales inmobiliarios que establecen la presente Ley y su Reglamento;

- II.** Si las personas físicas o los representantes legales de las personas morales, en su caso, no se encontraran presentes en el lugar indicado para ello, se dejará citatorio a la persona que se encuentre, para que la persona que se pretende visitar espere a la hora determinada del día hábil siguiente, con el objeto de efectuar la orden de visita que se trate y, en caso de inasistencia, se realizará con quien se encuentre en el lugar.

Si el domicilio se encuentra cerrado y nadie responde al llamado del inspector para atender la diligencia, esta se realizará por cédula y se dejará en un lugar seguro y visible del mismo domicilio;

- III.** El o los inspectores de la Secretaría que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la propia Secretaría, ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;
- IV.** Las personas con las cuales se desahogue la visita deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría, al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos, documentos e informes requeridos en términos de la presente Ley y su Reglamento;
- V.** Para el desarrollo de la visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial con la que se acreditarán



PODER LEGISLATIVO

plenamente, y a falta de éstos, el inspector hará constar tal situación en el acta respectiva. Pero si se encontraran más personas presentes en el momento de la visita y el requerido se negare a señalarlos como testigos, el inspector lo hará en rebeldía;

- VI.** El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación;
- VII.** No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Profesionales Inmobiliarios o por la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como los testigos que presenciaron las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma. El acta es válida con la firma de uno solo de los inspectores, aún, cuando actúen dos o más.

En el acto de la diligencia, los requeridos podrán formular las observaciones que consideren pertinentes y aportar las pruebas necesarias; o dentro del término de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda. Transcurrido el plazo anterior, dentro de cinco días hábiles siguientes a éste y considerando las circunstancias que hubiesen concurrido y las pruebas aportadas, en su caso, la autoridad dictará la resolución que proceda en los términos previstos en esta Ley, debidamente fundada y motivada; notificándola personalmente al interesado; y



PODER LEGISLATIVO

VIII. Para lo no dispuesto en el presente capítulo y de manera supletoria, se estará a lo dispuesto en la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Baja California Sur.

ARTÍCULO 29

El acta levantada con motivo de una inspección deberá ser circunstanciada y para ello contendrá, por lo menos los siguientes datos:

- I. Nombre y cargo de quien emitió la orden de visita e inspección, número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría que la emite, así como el texto íntegro del acto administrativo;
- II. Nombre y firma, denominación o razón social del sujeto de la diligencia y, en su caso, con quien se entendió la misma; quien deberá haberse identificado con documento oficial, asentándose en el acta el documento de que se trate y su folio, en su caso;
- III. Lugar, hora, día, mes y año en que se haya realizado la actuación;
- IV. Nombre, firma y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones, quienes de igual manera deberán identificarse con documento oficial del que se asiente razón en el acta;



PODER LEGISLATIVO

- V. Nombre y firma del o los inspectores que practicaron la diligencia;
- VI. Objeto de la diligencia;
- VII. Hechos u omisiones que hubieren conocido los inspectores;
- VIII. En su caso, las manifestaciones de la o las personas que intervinieron; y
- IX. Apartado de lectura y cierre del acta, en la que se haga constar que se dio lectura y explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia y las observaciones en caso de que las hubiere.

En ningún caso debe imponerse sanción alguna en la misma visita de verificación.

ARTÍCULO 30

Cuando los inspectores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de alguna infracción a las disposiciones de la presente Ley o su Reglamento, asentarán dicha circunstancia en el acta respectiva para conocimiento de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 31

Los inspectores de la Secretaría tienen estrictamente prohibido recibir gratificación, dádivas o sobornos, con el propósito de omitir o



PODER LEGISLATIVO

alterar la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse situaciones de este tipo, serán destituidos del cargo con sujeción a las disposiciones de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios de Baja California Sur, sin perjuicio de la aplicación de otros ordenamientos legales al caso concreto.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- La licencia y la Inscripción al registro serán exigibles después de noventa días de la entrada en vigor de la presente Ley.

Durante este periodo, los Profesionales Inmobiliarios que a la fecha realicen actividades inmobiliarias, deberán iniciar los trámites y procedimientos necesarios para la obtención del Registro y la licencia requerida.

TERCERO. El Reglamento de la presente Ley deberá expedirse a mas tardar 90 días hábiles después de su entrada en vigor.

CUARTO. A partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, la Secretaría de Desarrollo y Fomento Económico dará inicio a los trámites administrativos necesarios, para el cumplimiento de la Ley.

La Paz Baja California Sur, a los seis días del mes de diciembre de dos mil doce.

A T E N T A M E N T E

Dip. Juan Domingo Carballo Ruiz