



**DIP. EDSON JONATHAN GALLO ZAVALA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
SEGUNDO PERIODO ORDINARIO DE SESIONES,
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL
DE LA XIV LEGISLATURA AL CONGRESO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
P R E S E N T E.-**

HONORABLE ASAMBLEA:

**DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS
57 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO Y
101 FRACCIÓN II DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL PODER
LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, EL
SUSCRITO DIPUTADO MARCO ANTONIO ALMENDARIZ PUPPO,
ME PERMITO SOMETER A LA CONSIDERACIÓN DE ESTA
HONORABLE ASAMBLEA, LA PRESENTE INICIATIVA QUE
CONTIENE PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL QUE SE
PROPONE CREAR LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES
PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR, MISMA QUE SE PRESENTA AL TENOR DE LA
SIGUIENTE:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actividad de los agentes profesionales en materia de operaciones inmobiliarias 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 que se ha realizado por inversionistas nacionales y extranjeros.

Por otra parte, las condiciones turísticas de 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.

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 Sudcaliforniana de Profesionales Inmobiliarios, A.C.; la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de las secciones de La Paz y Los Cabos, solicitaron, por conducto de su presidenta y presidentes respectivamente, la intervención del suscrito para que en términos constitucionales y legales hiciera llegar al Pleno del Congreso del Estado, una iniciativa que regulara la actividad de los profesionales en materia de operaciones inmobiliarias en el Estado de Baja California Sur, misma que después de haber sido analizada, detallada y precisado sus alcances en conjunto con los gremios del ramo involucrados en toda la entidad, el día de hoy me honro en presentar.



Al respecto debo enfatizar que del ordenamiento jurídico se destacan diversas peculiaridades a regular para ejercer esta actividad, tales como la de solicitar y obtener de la autoridad estatal competente la licencia de profesional inmobiliario, la que tendrá una duración de tres años, pudiendo ser revalidada; que la autoridad reguladora en primera instancia para la aplicación de esta Ley, será la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno del Estado; se proponen requisitos y el procedimiento para la obtención de la licencia de profesional inmobiliario, de personas físicas y jurídicas; se considera la creación el Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios que deberá estar a cargo de la Secretaría anteriormente señalada; se instaura 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, siempre en coordinación con las autoridades del Estado; se establecen las bases para la elaboración del Código de Ética de los Profesionales Inmobiliarios, así como la definición de los programas de capacitación y actualización que deberán cursarse; la propuesta de infracciones y sanciones ante el incumplimiento de la Ley que se propone; 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, sin dejar de lado el



establecimiento de las obligaciones de los profesionales inmobiliarios y las atribuciones de la Secretaría citada.

Aunado a lo anterior debo insistir que una de las fuertes razones que motivó a respaldar la proposición de este ordenamiento legal, es sin lugar a duda, la situación tan desfavorable que se da ante la falta de una regulación apropiada en materia de operaciones inmobiliarias, provocando tal realidad la incertidumbre en el mercado inmobiliario en la entidad independientemente de que por su uso sea habitacional, comercial o de servicios, de almacenamiento, industrial o de oficina; o bien, por sus características sociales, vecinal, habitacional turístico o de interés social; además del descrédito del fomento al desarrollo inmobiliario, y sin apartarse de la manifiesta falta de certeza jurídica y de legalidad en el sin número de operaciones inmobiliarias en nuestra entidad y la generación de controversias del orden civil y penal, contexto negativo que nos viene a afectar no solo en el entorno nacional, incluso en el tejido internacional.

Señoras y señores, necesito ser enfático en el fondo de la Ley que propongo, y me refiero no solo al hecho de crear una regulación que obedezca a los agentes profesionales inmobiliarios en materia de operaciones de compra venta de bienes inmuebles, sino también propongo que las operaciones inmobiliarias serán consideradas legalmente como un acto de intermediación, tendente además de la celebración de un contrato de compraventa, al de una operación de



arrendamiento, de aparcería, de donación, de 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.

Estoy cierto que al contar los agentes profesionales inmobiliarios con bases claras y firmes para la consecución de la operaciones inmobiliarias en el Estado, se inhibirán las prácticas que vician los intereses de quienes buscan adquirir un bien inmueble con una debida seguridad jurídica, que comience por una acertada asesoría en la materia por profesionales que se encuentre apropiadamente formados, capacitados, registrados, y certificados, sin dejar de lado la seguridad de que con esta regulación legal, de ser aprobada, se incrementaran los niveles de profesionalismo de las personas dedicadas a prestar servicios en materia de operaciones inmobiliarias, lo que sin duda generará un entorno que otorgue mayor certitud en una operación inmobiliaria, por lo que debo dejar en claro que es mi interés que con esta propuesta se abran los caminos del estudio y consulta que vengan a abonar a la parte sustantiva del instrumento legal que planteo, considerando en lo sumo necesario conminar a las comisiones de análisis legislativo de este Congreso local a las que les sea turnado este Proyecto de Ley, para que además del estudio que de su parte merezcan realizar para la procedencia de las propuestas vertidas, involucren a los entes propuestos dentro de dicho



ordenamiento, y con ello abundar en el perfeccionamiento de las disposiciones legales formuladas en el tema que ocupa, para arribar así a buen puerto el citado ordenamiento en materia de operaciones inmobiliarias en nuestro Estado.

Finalmente, para efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de la Entidades Federativa y los Municipios, mismo que establece que todo proyecto de ley o decreto que sea sometido a votación del Pleno de la Legislatura local, deberá incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto, y con el fin de allegar de elementos a la comisión de dictamen que corresponda, he de mencionar que tomando en cuenta el número de agentes profesionales inmobiliarios que integran las asociaciones que se han mencionado y todos los demás agentes que no se encuentran adheridos a estas, se obtiene un número que garantiza sólo por la expedición de licencias y su revalidación, ingresos a las arcas de la hacienda estatal, que lejos de afectar sus ingresos, los fortalecería, incrementando la capacidad financiera del Estado y garantizando la viabilidad de éste proyecto de Ley.

Por ello considero que esta propuesta es procedente para su aprobación derivado de que el fondo de esta regulación estatal no implica un impacto negativo en las finanzas públicas del Gobierno del Estado y se generaran fuentes de empleo entre otros beneficios



indirectos; dicho en otra forma, de ser aprobado por esta Soberanía el Proyecto de Decreto propuesto en el presente Dictamen, se alcanzaran nueva metas y mejores estándares de garantía jurídica para los inversionistas en el Estado.

Con el respaldo de la motivación expresada con anterioridad, y como sustento constitucional y legal el expuesto en el proemio de este manifiesto, es que propongo el **Proyecto de Decreto que contiene la Ley que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur**, el cual se anexa a la ya leída exposición de motivos, solicitando atentamente a la Mesa Directiva de este Periodo Ordinario, sirva realizar los trámites legales conducentes para efecto de que se lleve a cabo el análisis del ordenamiento propuesto.

Por su atención, a todos, muchas gracias.

La Paz Baja California Sur, a nueve de mayo de 2017.

A T E N T A M E N T E

DIP. MARCO ANTONIO ALMENDARIZ PUPPO.



PROYECTO DE DECRETO:

**EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
DECRETA:**

**LEY QUE REGULA A LOS AGENTES PROFESIONALES
INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- La presente ley es de orden público y de interés social y tiene por objeto regular las actividades de los agentes profesionales inmobiliarios registrados, así como la creación y el establecimiento de las normas y principios del registro estatal de agentes profesionales inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur.

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:

I.- Consejo: El Inmobiliario de Baja California Sur.

II.- Encargado Responsable: La persona física designada por el Profesional Inmobiliario que sea persona jurídica, que cuenta con la capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en Operaciones Inmobiliarias otorgada por alguna Unidad Acreditadora.

III.- Ley: La que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur.

IV.- Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a los Agentes Profesionales Inmobiliarios para llevar a cabo Operaciones Inmobiliarias en el Estado, cuándo se cumplan todos los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento para su registro.



V.- 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.

VI.- Programas: Los de capacitación, actualización y profesionalización en materia de Operaciones Inmobiliarias.

VII.- Registro: El Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur.

VIII.- Reglamento: El de la presente ley.

IX.- Secretaría: La de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Baja California Sur.

X.- Unidades Acreditadoras: Las instituciones de educación pública o privada, así como organismos que cuenten con una certificación que les permita acreditar a Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro para realizar Operaciones Inmobiliarias, y

XI.- Usuarios: Personas físicas o jurídicas que contratan los servicios de Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro.

Artículo 3.- Las personas físicas y/o jurídicas 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 personas jurídicas cuya actividad comercial preponderante no sean operaciones inmobiliarias, siempre y cuando estas sean sobre bienes de su propiedad.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA.



Artículo 4.- Para obtener la licencia, los Agentes profesionales Inmobiliarios interesados deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, previo pago del derecho que recaiga, anexando los siguientes documentos en copia y original para su cotejo:

I.- Tratándose de personas jurídicas:

- a) Escritura pública que contenga el 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) 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 además aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que determine el Consejo. Asimismo, presentar escrito en el que señale bajo protesta de decir verdad, no contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos graves o patrimoniales.
- e) Identificación oficial vigente del representante legal;
- f) Relación de los asesores inmobiliarios que estarán autorizados por la misma para ejercer la licencia;
- g) Nombrar al Encargado Responsable, quien podrá ser o no el representante legal y deberá acreditar la capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en Operaciones Inmobiliarias, otorgadas por parte de alguna Unidad Acreditadora, y



h) El recibo de pago de expedición de licencia.

En los términos del inciso f) de la fracción primera del presente artículo, las personas jurídicas 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), e), f), g) y h) de la fracción II del presente artículo.

En el caso de revalidación de la Licencia, el Encargado Responsable deberá acreditar el cumplimiento de los Programas que el Consejo Inmobiliario establezca como obligatorios en los términos de la presente Ley y su Reglamento.

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;
- d) Presentar escrito en el que señale bajo protesta de decir verdad, no contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos graves o patrimoniales;
- e) Acreditar la capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en Operaciones Inmobiliarias, otorgadas por parte de alguna Unidad Acreditadora;
- f) Escrito de solicitud de formato libre y firmado mediante el que acepta expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que determine el Consejo Inmobiliario;
- g) Dos fotografías tamaño credencial en blanco y negro, y



h) El recibo de pago de expedición de licencia.

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 de la legislación aplicable, los interesados podrán presentar la documentación a que se refiere el presente artículo, a través de medios de comunicación electrónicos. De igual manera, la Secretaría podrá acceder al registro para efectos de consultar la base de datos y verificar la información integrada de los interesados, en caso de estar inscritos en el mismo.

Artículo 5.- La Secretaría recibirá la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere el artículo anterior, procediendo a su revisión y valoración para determinar si el solicitante cumple con los requisitos señalados por esta ley, debiendo además, hacerlo de conocimiento del Consejo Inmobiliario.

Artículo 6.- En caso de que algún requisito quede sin cumplir, la Secretaría se lo hará saber al interesado, otorgándole un plazo de treinta 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 por escrito al solicitante en un plazo que no excederá de treinta 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 Agente Profesional Inmobiliario con registro.



CAPÍTULO TERCERO

DE LAS ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LA SECRETARÍA.

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

I.- Recibir solicitudes de personas físicas y jurídicas que deseen obtener licencia de profesional inmobiliario y otorgarlas por escrito en su caso, cuando se cumplan los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento;

II.- Realizar la inscripción correspondiente en el Registro de Agentes Profesionales Inmobiliarios;

III.- Verificar mediante visitas de inspección, en los términos que establezca esta Ley y su 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 Agente Profesionales Inmobiliarios, cuando se cumplan los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento, en especial lo relacionado a la continua capacitación de la materia;

V.- Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la obtención y ejecución de los programas de capacitación, actualización y profesionalización que deberán ser impartidos en el idioma español e inglés, en materia de Operaciones Inmobiliarias, con Instituciones Educativas de reconocido prestigio académico a nivel nacional, estatal o inclusive Internacional y en su caso, podrá celebrar igualmente convenios con Colegios y Asociaciones Inmobiliarias, debidamente acreditados en la materia ante la Secretaría de Educación Pública;



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

VII.- Actualizar permanentemente el Registro de Agentes Profesionales Inmobiliarios, incluyendo las sanciones que en su caso se hayan impuesto conforme a esta Ley, una vez agotados los recursos legales que en su caso proceda;

VIII.- Aplicar las sanciones previstas en la presente Ley;

IX.- Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para Usuarios respecto de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, Asesores Inmobiliarios, así como de personas que sin serlo se ostenten como tales, respetando en todo momento los derechos de audiencia y defensa de las personas involucradas;

X.- Inscribir en el Registro de Agentes Profesionales Inmobiliarios a las Asociaciones Inmobiliarias legalmente constituidas en el Estado; y

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

CAPÍTULO CUARTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS CON REGISTRO.

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

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

II.- Solicitar la revalidación de 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, actualización y profesionalización que deberán ser impartidos en el idioma español e inglés, 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 en un término de treinta 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, con el único fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento;

VI.- Cumplir con el reglamento y el Código de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro en el Estado de Baja California Sur;

VII.- Conducirse con honestidad y ética profesional, protegiendo los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de las Operaciones Inmobiliarias 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 por pagos anticipados o depósitos en dinero derivados de la prestación de sus servicios, o por trámites propios de las Operaciones Inmobiliarias, factura electrónica, recibo fiscal u otro documento legal que ampare dichos pagos o depósitos, relacionados



únicamente a los servicios prestados por el Agente Profesional Inmobiliario con registro;

X.- No cobrar un sobreprecio en las Operaciones Inmobiliarias por arriba de lo acordado con los Usuarios, en detrimento de los intereses de estos últimos;

XI.- Mantener actualizada su cartera de inmuebles;

XII.- Incluir en la documentación que ampare las Operaciones Inmobiliarias a su cargo el nombre completo, licencia y firma autógrafa; y

XIII.- Informar a los Usuarios sobre los valores comerciales relacionados con las Operaciones Inmobiliarias en las que intervengan, y

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

CAPÍTULO QUINTO

DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS.

Artículo 9.- La Secretaria llevará el Registro Estatal de los Agentes Profesionales Inmobiliarios el cual tiene por objeto generar y mantener la inscripción y acreditación de los Profesionales Inmobiliarios en el Estado, y en él se asentarán, por lo menos, los siguientes datos:

I.- El nombre y domicilio de los Agentes Profesionales Inmobiliarios, así como su fotografía en 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 10.- La Secretaría publicará en su sitio de internet el padrón de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, a fin de ponerlo a disposición del público interesado, teniendo además la obligación de actualizarlo en términos de Ley.

Artículo 11.- Para la celebración de cualquier Operación Inmobiliaria, será requisito estar registrado y contar con Licencia como Agente Profesional Inmobiliario, con excepción de lo previsto en el artículo 3º de la presente Ley; en caso de tratarse de personas extranjeras deberán, además, haber cumplido con los requisitos exigidos por las leyes y autoridades en materia migratoria para acreditar que su situación migratoria en el país es legal, y que esté autorizado para llevar a cabo actividades remuneradas.

Los Notarios Públicos de la Entidad, estarán obligados a verificar antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario que el Agente Profesional Inmobiliario que intervenga en dicha operación cuenta con la inscripción en el Registro y la Licencia a que se refiere el presente ordenamiento, con excepción de lo previsto en el artículo 3º de la presente Ley. El notario deberá avisar a la Secretaria de aquellos que se presenten a formalizar actos jurídicos y que no cuenten con dicha licencia.

Artículo 12.- La Licencia tendrá una vigencia de tres años y podrá ser revalidada por un periodo igual, tramitándose dentro de un plazo no mayor a cinco días hábiles siguientes a su expiración, previo cumplimiento de los requisitos señalados en el presente ordenamiento y su Reglamento.

Artículo 13.- La Licencia será única y para efectos de su inscripción en el Registro, se clasificará de la siguiente manera:



I.- Sección A. Inscripción de personas físicas que sean Agente Profesionales Inmobiliarios; y

II.- Sección B. Inscripción de personas jurídicas que sean Agente Profesionales Inmobiliarios.

En ambos casos, se deberá incluir a los Asesores Inmobiliarios autorizados por la misma, según corresponda; asimismo, tendrán la obligación de informar por escrito a la Secretaria de las altas y bajas de sus Asesores Inmobiliarios, en un término de diez días hábiles posteriores al cambio. Los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro seguirán siendo responsables ante la Secretaria de los actos de los Asesores Inmobiliarios autorizados por estas, en tanto no notifiquen la baja de los mismos.

CAPÍTULO SEXTO DEL CONSEJO

Artículo 14.- El Consejo estará integrado por:

I.- El Titular de la Secretaría quien lo presidirá;

II.- El Titular de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Transporte del Estado;

III.- El Titular de la Sub-secretaria de la Consejería Jurídica del Estado;

IV.- Dos representantes de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro electos por insaculación por el Titular de la Secretaría, los cuales no podrán ser reelectos, ni tener su asiento profesional en el mismo Municipio del Estado, a efecto de generar mayor participación en el sector inmobiliario. El procedimiento para llevar a cabo la insaculación a que refiere el presente artículo, se establecerá en el Reglamento de la presente Ley



Los integrantes del Consejo tendrán derecho a voz y voto, y deberán nombrar un suplente.

El Consejo se auxiliará de un Secretario Técnico que será designado por el Titular de la Secretaría, y no tendrá derecho a voto. Los cargos serán honoríficos y no generarán retribución alguna.

Artículo 15.- El presidente del Consejo podrá invitar a las sesiones, según los asuntos a tratar, a las siguientes personas, las cuales tendrán sólo derecho a voz:

I.- Servidores públicos locales o federales;

II.- Un representante del Colegio de Notarios, y

III.- Representantes de Asociaciones, organismos o consejos relacionados con Operaciones Inmobiliarias en cualquiera de sus modalidades.

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

Artículo 16.- Son facultades del Consejo:

I.- Definir las políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro y de los usuarios del servicio;

II.- Elaborar y aprobar el Código de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro de Baja California Sur;

III.- Conocer de las solicitudes de inscripción, otorgamiento de Licencias y revalidación de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, y

IV.- Las demás que le atribuya esta Ley y su Reglamento.



CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 17.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley por parte de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, 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:

I.- Apercibimiento;

II.- Amonestación;

III.- Multa de 10 a 250 veces el valor de la unidad de medida y actualización; dependiendo de la gravedad de la infracción;

IV.- Suspensión de 30 a 365 días naturales de la Licencia dependiendo de la gravedad de la infracción, y

V.- Cancelación definitiva de la Licencia y de la inscripción en el Registro.

La Secretaría no podrá sancionar conductas cometidas con una antigüedad mayor a 6 meses.

Artículo 18.- Los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro 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 19.- A las personas que se ostenten como Agentes Profesionales Inmobiliarios sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley, así como a las personas físicas y/o jurídicas que realicen operaciones inmobiliarias sin tener vigente su licencia en los



términos de lo dispuesto por esta Ley, se les impondrá una sanción de mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin menoscabo de la responsabilidad civil y/o penal en que incurran.

Artículo 20.- Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

I.- Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado;

II.- La gravedad de la infracción;

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

IV.- La naturaleza de la falta y sus circunstancias particulares, y

V.- La reincidencia, en su caso, del infractor.

Artículo 21.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado y Municipios del Estado de Baja California Sur.

Artículo 22.- Los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro que hayan sido sancionados con la cancelación definitiva de la Licencia y de la inscripción en el registro, no se otorgará de nueva cuenta sino hasta después de transcurrido un periodo de tres años posteriores a su cancelación.



CAPÍTULO OCTAVO

DEL CÓDIGO DE ÉTICA DE LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS CON REGISTRO EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

Artículo 23.- El Código de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, se integrará por un conjunto de principios, valores y directrices que regirán su actuación, para que a través de un comportamiento digno y eficiente, se responda a la necesidad de protección de los Usuarios y a las reclamaciones que atenten contra el prestigio de aquellos.

CAPÍTULO NOVENO

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN.

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 Profesionales Inmobiliarios con registro 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 Agente Profesional Inmobiliario con registro, y para la inscripción en el registro de los asesores inmobiliarios en su caso, así como del cumplimiento de las obligaciones que establecen la presente Ley y su Reglamento;



II.- Si las personas físicas o los representantes legales de las personas jurídicas, 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 de 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 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 de la orden de visita, así como 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 el acta correspondiente, la cual será válida, incluso, con la firma de un solo inspector, 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 diez días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda. Transcurrido el plazo anterior, dentro de diez días hábiles siguientes a éste, 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

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

Artículo 25.- El acta levantada con motivo de una inspección deberá ser circunstanciada y deberá contener, al menos, los siguientes datos:

I.- Nombre y cargo de quien emitió la orden de visita de 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 folio, en su caso;

III.- Hora, fecha y lugar en que se realice 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;



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



CAPÍTULO DÉCIMO DE LOS PROGRAMAS.

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.

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

I.- Desarrollo urbano;

II.- El régimen jurídico de la propiedad;

III.- El Registro Público de la Propiedad;

IV.- Trámites administrativos y de gestión;

V.- Obligaciones fiscales relacionadas con Operaciones Inmobiliarias, transmisión y uso de la propiedad, y

VI.- Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia de Operaciones Inmobiliarias.

Artículo 30.- El programa de especialidad versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la promoción, administración, comercialización, consultoría o cualquier otra especialidad relacionada a la prestación del servicio en materia de Operaciones Inmobiliarias.

Las especificaciones de los programas, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el Reglamento de la presente Ley.



ARTICULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- La inscripción y licencia en el Registro a que se refiere la presente Ley, serán exigibles 180 días posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

Los Agentes Profesionales Inmobiliarios que a la fecha realicen Operaciones Inmobiliarias, deberán iniciar los trámites y procedimientos necesarios para la obtención del registro y licencia requerido, dentro del término señalado en el párrafo que antecede.

TERCERO.- A partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, se le concede a la Secretaria un término de 90 días para efecto de que se integre el Consejo a que refiere el artículo 14 del presente Decreto, y dar inicio a los trámites administrativos necesarios para el cumplimiento de la Ley.

CUARTO.- Se le concede a la Secretaria un término de hasta 180 días para que emita el Reglamento de la presente Ley, debiendo incluir entre otras regulaciones establecidas en esta Ley, el procedimiento sancionador, así como facultades y obligaciones de los inspectores, considerando en todo momento la opinión del Consejo.

QUINTO.- El Código de Ética de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro en el Estado de Baja California Sur a que se refiere el presente ordenamiento, deberá ser elaborado y aprobado por el Consejo en un término no mayor a 180 días, tomando en cuenta la opinión de especialistas en la materia, en la forma y términos previstos en la presente Ley.

SEXTO.- Para los efectos del artículo 4 fracción I, inciso g); artículo 4 fracción II, inciso e) y artículo 7 fracción IV de esta Ley, la Secretaría



contará con un plazo de 365 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para definir los requisitos mínimos de capacitación en la materia tomando en cuenta la opinión del Consejo. Mientras tanto, las Licencias serán expedidas con la acreditación de cualquier curso relacionado con la materia impartida por alguna Unidad Acreditadora, tomando en cuenta la opinión del Consejo.

La Paz Baja California Sur, a nueve de mayo de 2017.

A T E N T A M E N T E

DIP. MARCO ANTONIO ALMENDARIZ PUPPO.