



PODER LEGISLATIVO
DICTAMEN

**C. 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 HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
SUR.**

P R E S E N T E:

**DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN PERMANENTE DE
ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS, CON RELACIÓN A LA
INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO PRESENTADA POR EL C.
DIP. MARCO ANTONIO ALMENDARIZ PUPPO, MEDIANTE LA CUAL
PROPONE CREAR LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES
PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR, MISMO QUE SE EMITE BAJO EL SIGUIENTE:**

ANTECEDENTE

ÚNICO.- En sesión de fecha 09 de mayo del año en curso, fue presentada por el C. Dip. Marco Antonio Almendariz Puppo ante el Pleno de este Honorable Congreso del Estado, Iniciativa con Proyecto de Decreto señalada en el proemio del presente Dictamen, misma que con fecha 11 de mayo del año que corre fue turnada a los integrantes de la Comisión de Dictamen que suscribe, misma que se emite con base a los siguientes

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Es pertinente establecer en primer término, si el iniciador está facultado para poner en marcha el proceso legislativo, encontrando que los artículos 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y



PODER LEGISLATIVO

Soberano de Baja California Sur y 101 fracción II de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado, facultan a los Diputados para iniciar Leyes o Decretos, así como reformas y adiciones a las mismas ante el Congreso del Estado, por lo que con base al fundamento señalado resulta procedente entrar al estudio y análisis de la Iniciativa que ahora nos ocupa.

SEGUNDO.- Por otra parte, resulta importante clarificar, si la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos está facultada para emitir el presente Dictamen, encontrando que en términos de lo que disponen los artículos 54 fracción XII y 55 fracción XII de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, por lo que efectivamente, ésta Comisión es competente para conocer y dictaminar sobre la Iniciativa de cuenta.

TERCERO.- Refiere el iniciador, que 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; tanto así que en los últimos años, derivado del 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. Asimismo, destaca que 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



PODER LEGISLATIVO

adquirir propiedades o extensiones de tierra, por lo que el iniciador considera fundamental que para fomentar el desarrollo de las inversiones en el sector inmobiliario, es necesario 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, continúa destacando el Diputado iniciador, fue que 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, le solicitaron, por conducto de su presidenta y presidentes respectivamente, su intervención como legislador del actual Congreso local, para que en términos constitucionales y legales hiciera llegar al Pleno de esta Legislatura una iniciativa que regulara la actividad de los profesionales en materia de operaciones inmobiliarias en el Estado de Baja California Sur, la cual, después de haber sido analizada, detallada y precisado sus alcances en conjunto con los gremios del ramo involucrados en toda la entidad, fue presentada y el día de hoy dictaminada.

Aunado a lo anterior, el Legislador Almendariz Puppo, insiste en que una de las fuertes razones que motivó a respaldar la proposición del ordenamiento legal que se dictamina, 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



PODER LEGISLATIVO

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; sin apartarse además, aduce, del descrédito del fomento al desarrollo inmobiliario y de la manifiesta falta de certeza jurídica y de legalidad en el sin número de operaciones inmobiliarias que en nuestra entidad pudiesen existir, así como la generación de controversias del orden civil y penal, contexto negativo que considera nos viene a afectar no solo en el entorno nacional, sino incluso en el tejido internacional.

El Diputado iniciador manifiesta ser enfático en el fondo de la Ley que propone, en el sentido de no solo crear una regulación que obedezca a los agentes profesionales inmobiliarios en materia de operaciones de compra venta de bienes inmuebles, sino también propone 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; asumiendo que al contar los agentes profesionales inmobiliarios con bases claras y firmes para la consecución de las 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



PODER LEGISLATIVO

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 incrementarán 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, dejando en claro el iniciador que es su interés que con la propuesta presentada se abran los caminos del estudio y consulta que vengan a abonar a la parte sustantiva del instrumento legal que plantea, considerando en lo sumo necesario conminar a esta comisión de análisis legislativo para que además de realizar el estudio que merezca para considerar la procedencia de las propuestas vertidas, se 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, de la Iniciativa de mérito se desprende que para efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, el cual 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, con el fin de allegar de elementos a esta Comisión competente,



PODER LEGISLATIVO

el iniciador recalca que tomando en cuenta el número de agentes profesionales inmobiliarios que integran las asociaciones que se mencionan en la Iniciativa, además de todos los demás agentes profesionales inmobiliarios que no se encuentran adheridos a estas y que de manera independiente llevan a cabo estas actividades como personas físicas, se obtiene un número que garantiza sólo por la expedición de licencias y su revalidación, ingresos considerables 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; y que por ello, considera que su propuesta es procedente para ser aprobada, sustentando este criterio en que esta regulación estatal no implica un impacto negativo en las finanzas públicas del Gobierno del Estado, además de generar fuentes de empleo entre otros beneficios indirectos, alcanzando con esto nuevas metas y mejores estándares de garantía jurídica para los inversionistas en el Estado.

CUARTO.- Derivado de todo lo anteriormente citado y que fue esgrimido por el Iniciador, es necesario analizar el fondo de la legislación propuesta desde una perspectiva que obedezca al contexto que regula a los agentes inmobiliarios en el país, por lo que partimos el análisis con las organizaciones en materia inmobiliaria que dieron pie para el que el Diputado Almendariz Puppo acogiera la regulación propuesta, situación orilló a los integrantes de la Comisión que suscribe a obtener información al respecto encontrando como antecedente que la Asociación Mexicana de



PODER LEGISLATIVO

Profesionales Inmobiliarios A.C., es un organismo no gubernamental, considerado por sus integrantes como rector de la actividad inmobiliaria en el país, que se ha construido con la visión de todos los asociados, consejeros y presidentes seccionales, consejeros y presidentes nacionales a través de su historia, y su fundación data desde noviembre de 1956 cuando un grupo de personas visualizaron la necesidad de asociarse para incrementar el nivel técnico – profesional y establecer así códigos de ética de la actividad dentro de un marco de organización, formando en ese entonces la Unión Mexicana de Corredores y Administradores de Inmuebles A.C., quien a lo largo de su existencia ha tenido un proceso de transformación y crecimiento, lo que generó que en febrero de 1979 acordaran cambiar nuevamente el nombre y consolidar así lo que hoy se conoce como Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C., AMPI.

Por su parte, dentro de los otros actores implicados en la Iniciativa dictaminada, se tiene a la Asociación Sudcaliforniana de Profesionales Inmobiliarios A.C, que es una organización que agrupa asesores profesionales inmobiliarios establecidos, asesores en crédito, asesores fiduciarios, administradores de inmuebles, valuadores, ingenieros, abogados, desarrolladores, regulados bajo estatutos y código de ética, en tal sentido, podemos concluir que estas asociaciones son gremios debidamente creados y regulados bajo una esquema afín a su actividad.



PODER LEGISLATIVO

Por otra parte, y realizando un estudio de derecho comparado, se encontró que en algunos Estados del país ya cuentan con legislaciones en la materia, tales como Baja California, Campeche, Ciudad de México, Guanajuato, Michoacán, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora y Tamaulipas, las cuales datan desde mayo 2002 hasta julio de 2016.

Entrando en materia, se observó por los dictaminadores que el ordenamiento jurídico destaca diversas peculiaridades a regular para ejercer la actividad que ocupa, 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, sea la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recurso Naturales del Gobierno del Estado; igualmente propone el Legislador requisitos y un 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 señalada; 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, 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



PODER LEGISLATIVO

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.

Especial énfasis merece señalar, que no se perdió de vista por los integrantes de esta Comisión dictaminadora, por una parte, que queda claro que los ingresos que se generen por la inscripción y obtención de la licencia de profesional inmobiliario, así como por la revalidación de esta, impactarán favorablemente a las arcas estatales; no obstante, por otra parte, la operación de la legislación propuesta estará a cargo -como ya se mencionó-, de la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado.

Fue así que, con base en la consideración anteriormente señalada y la vigencia propuesta para la entrada en vigor del presente Decreto, la Comisión dictaminadora concluyó en modificar la temporalidad prevista en el Artículo Primero Transitorio, para establecer que la vigencia de la Ley que se propone será a partir del 01 de enero de 2018 previa su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, y con ello dejar clarificado que dentro del Ejercicio Fiscal de 2017 no existirá un impacto presupuestario por la expedición de esta legislación. Por tal motivo, los integrantes de esta Comisión consideraron necesario, para



PODER LEGISLATIVO

efecto de reforzar lo anterior, incluir en el Proyecto de Decreto que se propone, los artículos Séptimo y Octavo Transitorios, mediante los que se proponga lo siguiente:

“SÉPTIMO.- *El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California Sur, deberá remitir al Congreso del Estado de Baja California Sur, una Iniciativa con Proyecto de Decreto en la que se propongan las modificaciones legales conducentes para efecto de poder dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4, 7, 8, 12 y el Artículo Segundo Transitorio de la presente Ley, y en su momento, concluidas estas modificaciones, incluir el ingreso correspondiente en la Iniciativa con Proyecto de Decreto que proponga la Ley de Ingresos del Estado de Baja California Sur para el Ejercicio Fiscal de 2018.”*

“OCTAVO.- *El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California Sur, deberá considerar en la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la que proponga el Presupuesto de Egresos del Estado de Baja California Sur para el Ejercicio Fiscal de 2018, las partidas financieras necesarias para efecto de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley.”*

No se omite señalar que el cobro de la licencia aludida, fue una propuesta realizada por las asociaciones civiles de profesionales inmobiliarios en el Estado, en el sentido de consentir que esta recaudación la deban solventar los agremiados como contraprestación por el hecho de estar inscritos en el



PODER LEGISLATIVO

Registro de Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado; la celebración de convenios e instrumentos necesarios para la obtención y ejecución de los programas de capacitación, actualización y profesionalización; contar con el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias; el establecimiento y operación de un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los profesionales inmobiliarios con registro y licencia así como las personas que sin serlo se ostenten como tales, entre otros beneficios que otorga la legislación propuesta.

Aunado a todo lo anterior y derivado del antecedente con el que contó la Comisión dictaminadora en el camino del análisis de esta Legislación, se verificó tiene una comunicación remitida por el Subsecretario de la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado, de la que se desprende diversos argumentos favorables para la conducencia del Proyecto de Ley que nos tiene hoy aquí, dentro de los que destaca que “la importancia de la función que desempeñan los agentes inmobiliarios, es tal, ya que su asesoramiento resulta fundamental para que los ciudadanos tomen una de las decisiones más importantes de su vida, la adquisición de una vivienda o inmueble que será su principal patrimonio”, asimismo resalta que “la aprobación de esta ley, permitirá dignificar y robustecer la función de los bienes raíces, a fin de que la sociedad de nuestro Estado, cuente con un marco legal que establezca y asienta las bases por la cuales deban regirse”.



PODER LEGISLATIVO

Por ello y en atención a las consideraciones anteriormente señaladas, de conformidad con lo establecido en los artículos 113, 114 y demás relativos de la Ley Reglamentaria de este Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, sometemos a consideración de esta Asamblea para su aprobación, el siguiente:

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;



PODER LEGISLATIVO

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



PODER LEGISLATIVO

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



PODER LEGISLATIVO

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



PODER LEGISLATIVO

- 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



PODER LEGISLATIVO

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;



PODER LEGISLATIVO

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 sobrepago 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;



PODER LEGISLATIVO

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.



PODER LEGISLATIVO

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 los 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;



PODER LEGISLATIVO

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, y

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:



PODER LEGISLATIVO

- 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.



PODER LEGISLATIVO

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



PODER LEGISLATIVO

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



PODER LEGISLATIVO

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.



PODER LEGISLATIVO

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;



PODER LEGISLATIVO

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.



PODER LEGISLATIVO

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 01 de enero de 2018 previa 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.



PODER LEGISLATIVO

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.

SÉPTIMO.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California Sur, deberá remitir al Congreso del Estado de Baja California Sur, una Iniciativa con Proyecto de Decreto en la que se propongan las modificaciones legales conducentes para efecto de poder dar



PODER LEGISLATIVO

cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4, 7, 8, 12 y el Artículo Segundo Transitorio de la presente Ley, y en su momento, concluidas estas modificaciones, incluir el ingreso correspondiente en la Iniciativa con Proyecto de Decreto que proponga la Ley de Ingresos del Estado de Baja California Sur para el Ejercicio Fiscal de 2018.

OCTAVO.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California Sur, deberá considerar en la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la que proponga el Presupuesto de Egresos del Estado de Baja California Sur para el Ejercicio Fiscal de 2018, las partidas financieras necesarias para efecto de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley.

DADO EN LA SALA DE COMISIONES DEL PODER LEGISLATIVO, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.

COMISION PERMANENTE DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS.

**DIP. MARCO ANTONIO ALMENDARIZ PUPPO
PRESIDENTE**

**DIP. MARITZA MUÑOZ VARGAS.
SECRETARIA**

**DIP. SERGIO ULISES GARCÍA COVARRUBIAS.
SECRETARIO**