

PODER EJECUTIVO



La Paz, Baja California Sur, a 3 de julio del 2018.

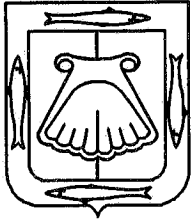
**DIP. ALEJANDRO BLANCO HERNÁNDEZ  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL SEGUNDO PERIODO DE RECESO  
DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL  
DE LA XIV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA SUR  
P R E S E N T E**

El suscrito, CARLOS MENDOZA DAVIS, Gobernador del Estado de Baja California Sur, en ejercicio de las facultades que me confiere la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, en su artículo 57, fracciones I, acudo a presentar a consideración de esta H. Soberanía la Iniciativa de Decreto, por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur, con base en la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur, cobró vigencia en el estado el 01 de enero de 2018 la misma, tiene por objeto regular las actividades de los agentes profesionales inmobiliarios registrados, y el establecimiento de las normas y principios del registro estatal de agentes profesionales inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur.

Con lo anterior, se pretende otorgar seguridad jurídica a las distintas transacciones que se realizan en el mercado de bienes inmuebles, así mismo, la Ley apunta a una progresiva formalización de la actividad inmobiliaria, ofreciendo al mercado inmobiliario agentes capacitados y debidamente registrados, con lo cual se reducirá notablemente el riesgo por parte de los consumidores de contratar con personas que no cumplan con los requisitos y procedimientos legales, propicia la



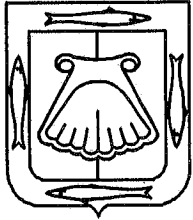
PODER EJECUTIVO

protección del patrimonio de las personas y da mayor certeza jurídica para las partes que intervienen en las operaciones inmobiliarias, aportando control, transparencia e información sobre el mercado inmobiliario en Baja California Sur.

Aunado a lo anterior, y derivado de la reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California Sur, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado en fecha 30 de noviembre del año 2017, mediante la cual se reestructuró la administración pública centralizada con el fin de hacer efectivos los objetivos de desarrollo económico, turístico, social, entre otros de la presente Administración, plasmados en el Plan Estatal de Desarrollo 2015-2021, al darse la fusión entre algunas Secretarías, que para la iniciativa que nos ocupa me refiero específicamente a la fusión de la Secretaría de Turismo con la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales, para dar lugar a la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad.

En virtud de lo anterior, se propone la actualización de la Ley que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur, adecuando la denominación de la nueva Secretaría y sus nuevas facultades, así mismo se pretende perfeccionar algunas de las disposiciones contenidas dicha Ley, que desde su entrada en vigor hasta al día de hoy, se han detectado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, presento a consideración de este H. Congreso del Estado de Baja California Sur, la iniciativa con proyecto de Decreto siguiente:



PODER EJECUTIVO

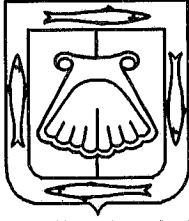
**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

**ARTÍCULO ÚNICO:** Se reforman los artículos 1, 2, 3, la denominación del Capítulo Segundo; 4 fracción I inciso d) y párrafos penúltimo y último, fracción II inciso d), f) y antepenúltimo párrafo; 5, 6 en su segundo párrafo, 7 fracciones III, IV, V, VII y X; 8 fracciones II, III y VIII; 9 fracción I; 10, 11 segundo párrafo; 12; 13 fracción II, segundo párrafo; 14 fracciones II y III; 16 fracción III; 18; 23; 24 fracciones I, II segundo párrafo, VII; 25 fracciones I, II, III, IV, VI, IX y último párrafo. **Se adicionan** al artículo 4 fracción I los incisos c) bis y d) bis y a la fracción II el inciso f) bis. **Se derogan** el artículo 22, y el segundo párrafo del artículo 30; para quedar de la siguiente manera:

**Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público y de interés social y tiene por objeto regular las actividades inmobiliarias en el Estado de Baja California Sur, así como el registro estatal de agentes profesionales inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur.

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

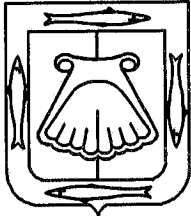
- I. **Agente profesional inmobiliario:** Las personas físicas o jurídicas que realicen operaciones inmobiliarias con licencia autorizada por la Secretaría e inscrita en el Registro;
- II. **Asesor Inmobiliario:** La persona física autorizada por una organización, empresa, asociación, sociedad mercantil o análoga debidamente constituida y cuyo objeto social estipule la ejecución de operaciones de índole inmobiliaria y que ésta a su vez se encuentre inscrita en el Registro;
- III. **Consejo:** El Inmobiliario de Baja California Sur;
- IV. **Encargado Responsable:** La persona física designada por el Profesional Inmobiliario que sea persona jurídica, que cuenta con la certificación de conocimientos especializados y experiencia en Operaciones Inmobiliarias otorgada por alguna Unidad Acreditadora;
- V. **Identificación:** Documento que expide la Secretaría al Agente Profesional Inmobiliario y/o al Asesor inmobiliario



PODER EJECUTIVO

- VI. **Ley:** La que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur;
- VII. **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;
- VIII. **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; y
- IX. **Orden de visita:** el documento emitido por la Secretaría, por medio del cual se autoriza a los servidores públicos de esa dependencia a desarrollar una visita de inspección;
- X. **Programas:** Los de capacitación, actualización y profesionalización en materia de Operaciones Inmobiliarias;
- XI. **Refrendo:** Es el acto por el cual la Secretaría confirma anualmente la autorización de la Licencia.
- XII. **Registro:** El Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur;
- XIII. **Reglamento:** El de la presente Ley;
- XIV. **Secretaría:** La de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Estado de Baja California Sur;
- XV. **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;
- XVI. **Usuarios:** Personas físicas o jurídicas que contratan los servicios de Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro; y
- XVII. **Visita de Inspección:** aquella diligencia que realiza el servidor público que deriva de una solicitud de expedición, refrendo, reposición o cancelación de una licencia, de una denuncia, o para verificar el cumplimiento de la Ley y este Reglamento.

**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 no sean operaciones inmobiliarias, siempre y cuando estas sean sobre bienes de su propiedad.



PODER EJECUTIVO

## CAPÍTULO SEGUNDO DE LA LICENCIA Y LAS IDENTIFICACIONES

### Artículo 4.- ...

I.- .....

a) ...

b) ...

c) ...

c) **bis** Poder notarial

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.

d) **bis** Constancia de No antecedentes Penales

e) ...

f) ...

g) ...

h) ...

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, para la expedición de identificaciones la Secretaría solicitará a los Asesores Inmobiliarios que presenten los requisitos estipulados en los incisos a), c), d), e), f) y g) de la fracción II del presente artículo, así como, el recibo de pago por la expedición de la identificación.

En el caso de refrendo de la Licencia, el Encargado Responsable deberá acreditar el cumplimiento de las capacitaciones establecidas en los Programas.

### II.- Tratándose de personas físicas:

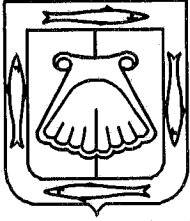
a) ...

b) ...

c) ...

d) Constancia de No antecedentes Penales

e) ...



PODER EJECUTIVO

- 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;
- f) **bis** Relación de los asesores inmobiliarios que estarán autorizados por la misma, para ejercer la licencia;
- g) ...
- h) ...

En los términos del inciso f) de la fracción primera del presente artículo, autorizarán bajo su estricta responsabilidad el uso de la licencia a los Asesores Inmobiliarios que determinen, quienes ejercerán bajo su supervisión. Además, para la expedición de identificaciones la Secretaría solicitará a los Asesores Inmobiliarios que presenten los requisitos estipulados en los incisos a), c), d), e), f) y g) de la fracción II del presente artículo, así como, el recibo de pago por la expedición de la identificación.

...

...

**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.

**Artículo 6.-** ...

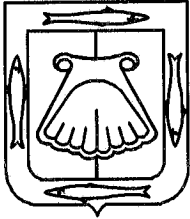
...

La Secretaría expedirá 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.

**Artículo 7.-** ...

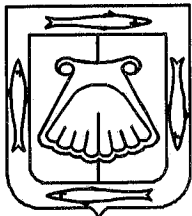
I.- ...

II.- ...



PODER EJECUTIVO

- 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 la expedición o refrendo de las Licencias a los Profesionales Inmobiliarios;
- IV.- Refrendar 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, 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.- ...
- 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 procedan;
- VIII.- ...
- IX.- ...
- X.- Inscribir en el Registro, a los Agentes Profesionales Inmobiliarios y a los asesores inmobiliarios que estos autoricen, y
- XI.- ...
- Artículo 8.- ...**
- I.- ...



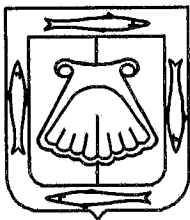
PODER EJECUTIVO

- II.- Solicitar el refrendo anual de su licencia, 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 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.- ...
- V.- ...
- VI.- ...
- VII.- ...
- VIII.- Abstenerse de exponer a sus clientes a situaciones de inseguridad legal o financiera en las Operaciones Inmobiliarias en las que los apoyen;
- IX.- ...
- X.- ...
- XI.- ...
- XII.- ...
- XIII.- ...
- XIV.- ...

**Artículo 9.- ...**

- I.- El nombre y domicilio de los Agentes Profesionales Inmobiliarios, así como su fotografía en caso de personas físicas o la de su representante legal en caso de personas jurídicas;
- II.- ...
- III.- ...





PODER EJECUTIVO

IV.- ...

**Artículo 10.-** La Secretaría publicará en su sitio de internet el padrón de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, con sus respectivos asesores inmobiliarios, a fin de ponerlo a disposición del público interesado, teniendo además la obligación de actualizarlo en términos de Ley.

**Artículo 11.-** ...

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 dar aviso a la Secretaría 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 con refrendo anual tramitándose dentro de un plazo no inferior a cinco días hábiles previos a su expiración, habiendo cumplido los requisitos señalados en el presente ordenamiento y su Reglamento.

**Artículo 13.-**....

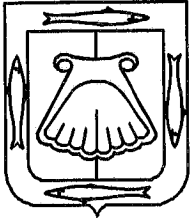
I.- ...

II.- ...

III.- ...

IV.- ...

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 Secretaría 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 Secretaría de los actos de los Asesores Inmobiliarios autorizados por estas, en tanto no notifiquen la baja de los mismos.



PODER EJECUTIVO

**Artículo 14.- ...**

I.- ...

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

III.- El Titular de la Subsecretaría de la Consejería Jurídica del Estado, y

IV.- ...

...

...

...

**Artículo 16.- ...**

I. ...

II. ...

III.- Conocer de las solicitudes de expedición y refrendo de Licencias de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, y

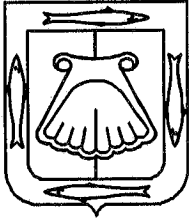
IV.- ...

**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 definitiva de la Licencia y de la inscripción en el Registro.

**Artículo 22.- Se deroga.**

**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.

**Artículo 24.- ...**



PODER EJECUTIVO

...

I.- Los actos de inspecciones deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden de visita 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 el domicilio se encuentra cerrado y nadie responde al llamado del inspector para atender la diligencia, ésta se realizará por cédula y se dejará en un lugar seguro y visible del mismo domicilio;

III.- ...

IV.- ...

V.- ...

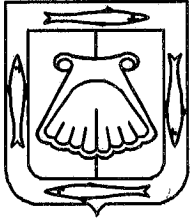
VI.- ...

VII.- No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por el agente profesional inmobiliario visitado 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.

...

VIII.- ...

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



PODER EJECUTIVO

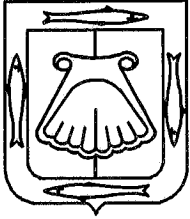
- I.- Nombre y cargo de quien emitió la orden de visita, número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría que la emite, así como el texto íntegro del acto administrativo;
- II.- Nombre o razón social del sujeto a visita de inspección y, nombre y firma de quien 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 visita de inspección;
- IV.- Nombre, firma y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de la visita de inspección, quienes de igual manera deberán identificarse con documento oficial del que se asiente razón en el acta;
- V.- ...
- VI.- Objeto de la visita de inspección;
- VII.- ...
- VIII.- ...
- 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 visita de inspección y las observaciones en caso de que las hubiere.

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

**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.

#### **TRANSITORIOS:**

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



PODER EJECUTIVO

**SEGUNDO.** - Se concede un plazo de 180 días, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para que se emitan las modificaciones que correspondan al Reglamento de la presente Ley.

**ATENTAMENTE**  
**GOBERNADOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

  
**CARLOS MENDOZA DAVIS**

**SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**SECRETARIO DE TURISMO, ECONOMÍA  
Y SUSTENTABILIDAD**

  
**ALVARO DE LA PEÑA ANGULO**

  
**LUIS HUMBERTO ARAIZA LÓPEZ**