



PODER LEGISLATIVO

**COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS
FISCALES Y ADMINISTRATIVOS.**

DICTAMEN

**C. DIP. ALEJANDRO BLANCO HERNÁNDEZ,
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
SEGUNDO PERIODO EXTRAORDINARIO DE SESIONES, DENTRO
DEL ÚLTIMO PERIODO DE RECESO, DEL TERCER AÑO DE
EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XIV LEGISLATURA AL H.
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
P R E S E N T E.-**

**DICTAMEN RELATIVO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO PRESENTADA POR EL TITULAR DEL PODER
EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,
MEDIANTE LA QUE PROPONE DIVERSAS MODIFICACIONES A
LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES PROFESIONALES
INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,
MISMO QUE SE EMITE DE CONFORMIDAD CON LOS
SIGUIENTES:**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El 16 de julio del presente año fue recibida en la Oficialía Mayor de este Congreso del Estado, la Iniciativa señalada en el proemio del presente Dictamen.

SEGUNDO.- Seguidamente, en Sesión Pública Ordinaria de la Diputación Permanente del último Periodo de Receso, del Tercer Año de Ejercicio Constitucional de la XIV Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, celebrada en fecha 17 de abril de 2018,



PODER LEGISLATIVO

se presentó la Iniciativa señalada en el prefacio del presente documento, la que fue turnada a la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos, para su estudio y Dictamen, el 18 de julio del año que corre; por lo que en base a los antecedentes señalados, se procede a emitir el presente Dictamen, bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- El artículo 57 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, que dispone que el Gobernador del Estado tiene la facultad de iniciar leyes, decretos, reformas y adiciones; por su parte, el artículo 101 fracción I de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, establece que el Gobernador del Estado tiene el derecho de iniciar, reformar y adicionar leyes o Decretos ante el Congreso del Estado; para efectos de lo anterior, los artículos 54 fracción XII y 55 fracción XII, incisos a) y g) de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, confieren a la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos la competencia para conocer y dictaminar del asunto que ahora nos ocupa.

SEGUNDO.- En los motivos expuestos por el Gobernador del Estado en su Iniciativa, y que esta Comisión los asume y los retoma a manera de relatoría legislativa, se esgrime que la Ley que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur, cobró vigencia en el Estado el 01 de diciembre del 2017, misma



PODER LEGISLATIVO

que 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; y que con dicha regulación se pretende otorgar seguridad jurídica a las distintas transacciones que se realizan en el mercado de bienes inmuebles, y que asimismo 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 personas que no cumplan con los requisitos y procedimientos legales, propiciando la protección del patrimonio de las personas y otorgar mayor certeza jurídica a las partes que intervienen en las operaciones inmobiliarias, aportando control, transparencia e información sobre el mercado inmobiliario en Baja California Sur.

Bajo esta vertiente, el Iniciador continúa aduciendo que 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, en específico, para el caso de la Iniciativa que ocupa, se refiere a la



PODER LEGISLATIVO

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, es que en parte, se propone la actualización de la Ley que Regula a los Agentes Profesionales Inmobiliarios en el Estado, adecuando la denominación de la nueva Secretaría y sus nuevas facultades; por otra parte, destaca el Iniciador que también se pretende perfeccionar algunos de las disposiciones contenidas en dicha Ley, que desde su entrada en vigor hasta su aplicación al día de hoy, se han detectado.

TERCERO.- Entrando en materia y como parte del estudio y análisis de la Iniciativa de cuenta, para los integrantes de la Comisión Legislativa que suscribe el presente Dictamen, es por demás necesario llevar a cabo el análisis jurídico del Proyecto de Decreto teniendo como referente las disposiciones de la Ley vigente, investigación técnica de la que se derivaron diversas propuestas, de las que se destacan dentro del presente Dictamen, las más importantes a criterio de esta Comisión Legislativa, resultando que en cuanto al artículo 1 se propone la que en comento, no solo regule las actividades de los agentes profesionales inmobiliarios, sino que el objeto de esa Ley sea regular las actividades inmobiliarias en el Estado; en lo que respecta al artículo 2 que establece el glosario de la legislación que ocupa, se prevé la inclusión de diversos conceptos tales como el de Agente Profesional Inmobiliario, siendo aquellas personas físicas o jurídicas que realicen operaciones inmobiliarias con



PODER LEGISLATIVO

Licencia autorizada por la Secretaría e inscrita en el Registro; el de Asesor Inmobiliario, como 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; para efectos de la Ley, el concepto de Identificación, siendo el documento que expide la Secretaría al Agente Profesional Inmobiliario y/o al Asesor Inmobiliario; el termino de Orden de Visita, como 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; el Refrendo, como aquel acto por el que la Secretaría confirma anualmente la autorización de la Licencia; y finalmente se propone incluir el termino de Visita de Inspección, como la 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.

No obstante, en lo que respecta a los conceptos que actualmente se encuentran en la Ley, de Encargado Responsable y el de Secretaría se propone solo adecuarlos a las disposiciones vigentes en materia de la administración pública estatal.



PODER LEGISLATIVO

En lo tocante al artículo 3, en el que se establece que 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, se propone que dicha exención aplique también a las personas jurídicas cuya actividad comercial no sean operaciones inmobiliarias, siempre y cuando éstas sean sobre bienes de su propiedad, eliminando el término de que la actividad comercial aludida sea la preponderante de la persona jurídica de que se trate.

En cuanto al Capítulo Segundo, se propone modificar la denominación de este para incluir otro objeto de la Ley, que sería el del otorgamiento de las Licencias, así como las identificaciones.

Seguidamente en el artículo 4, que establece la presentación de diversos documentos por parte de los Agentes Profesionales Inmobiliarios que sean personas jurídicas y que pretendan obtener la Licencia respectiva, se propone en la fracción II incluir los incisos c) bis y d) bis, en los que se prevea la presentación también de un poder notarial, así como una carta de no antecedentes penales, respectivamente; además de plantear reformar el último párrafo de dicha fracción, para efecto de establecer que cuando se solicite que la Secretaría expida la identificaciones correspondientes, se deberá presentar además de los requisitos ahí señalados, el comprobante de pago correspondiente.



PODER LEGISLATIVO

En cuanto a la fracción II del mencionado precepto 4, que establece la presentación de diversos documentos por parte de los agentes profesionales inmobiliarios que sean personas físicas y que pretendan obtener la Licencia respectiva, se propone reformar su inciso d) con objeto de incluir la constancia de no antecedentes penales, así como adicionar a dicha fracción un inciso f) en el que se establezca una relación de los Asesores Inmobiliarios que estarán autorizados por la misma, para ejercer la Licencia.

Asimismo, se propone un segundo párrafo al artículo 4 en que se plantea que en los términos del inciso f) de la fracción I del citado artículo, es decir, la relación de Asesores Inmobiliarios que estén autorizados por los Agentes Profesionales Inmobiliarios para ejercer la Licencia, estos últimos lo harán bajo su estricta responsabilidad en el uso de la Licencia a los que determinen, quienes la ejercerán bajo su supervisión; además de esto, se propone que 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 artículo 4, así como el recibo de pago por la expedición de la identificación, resaltándose por esta Comisión, que de ser aprobado el presente Dictamen, los actuales párrafos segundo y tercero, se recorren para pasar a ser tercero y cuarto.



PODER LEGISLATIVO

Por lo que hace al artículo 5, se propone eliminar la palabra final de “inmobiliario”, dado que el concepto del Consejo, en términos del glosario, así lo conceptualiza; tocante al segundo párrafo del artículo 6, que prevé que la Secretaría otorgará la Licencia por escrito al solicitante, se propone modificar el término “otorgará” por el de “expedirá”; referente al artículo 7, que establece que la Secretaría tendrá atribuciones para verificar mediante visitas de inspección el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, para el otorgamiento y revalidación de las Licencias a los Profesionales Inmobiliarios, se propone modificar los términos de “otorgamiento y revalidación” por los de “expedición y refrendo”; por su parte, en la fracción IV del mismo precepto se propone modificar el término inicial de “revalidar” por el de “refrendar” las Licencias de los agentes profesionales inmobiliarios.

Referente al artículo 8, que menciona los derechos y obligaciones de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, se resalta que la propuesta principal se realiza en la fracción II en la que se detalla, que aquellos podrán solicitar el refrendo anual de su Licencia, proponiendo modificar el término de “revalidación” por el de “refrendo anual”.

Especial atención merece tener sobre los artículos 7 y 8 de la Ley y en lo que particularmente se propone que los programas de capacitación, actualización y profesionalización que deban ser impartidos, se realicen solo en el idioma español, situación con la que los integrantes



PODER LEGISLATIVO

de esta Comisión de Dictamen coincidimos plenamente, en razón de que con esto otorgamos el debido apego jurídico a la Ley General de Derechos Lingüísticos de los Pueblos Indígenas, en el que sin apartarnos del objeto de dicha legislación, su artículo 4 prevé que las lenguas indígenas que se reconozcan en los términos de la presente Ley y el español son lenguas nacionales por su origen histórico y tendrán la misma validez, garantizando en todo momento los derechos humanos a la no discriminación y acceso a la justicia de conformidad con la Constitución General y los tratados internacionales en la materia de los que el Estado Mexicano sea parte; por su parte, el artículo 7 de la misma regulación general establece que las lenguas indígenas serán válidas, al igual que el español, para cualquier asunto o trámite de carácter público, así como para acceder plenamente a la gestión, servicios e información pública. En tal sentido consideramos procedente la propuesta planteada y que se materializa en el Proyecto de decreto que hoy se propone.

Por su parte, en cuanto al artículo 9 en el que se dispone que la Secretaría llevará el Registro Estatal de los Agentes Profesionales Inmobiliarios, se propone por el iniciador que la fracción I, además de preverse asentar el nombre y domicilio de los Agentes Profesionales Inmobiliarios, así como su fotografía en caso de personas físicas, estipular que deba ser también la de su representante legal en caso de personas jurídicas.



PODER LEGISLATIVO

Por lo que hace al artículo 10, en el que se establece que la Secretaría publicará en su sitio de internet el padrón de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, se propone que además se deban publicar los respectivos Asesores Inmobiliarios que tengan cada uno de estos.

Tocante al artículo 12, que menciona que la Licencia tendrá una vigencia de tres años y que podrá ser revalidada por un periodo igual, se propone modificar el término de “revalidación” por el de “refrendo” y que este sea de una periodicidad anual, dando con ello certeza legal a la vigencia de dicha Licencia.

El artículo 14 que menciona la integración del Consejo, se propone en la fracción II una mera adecuación al nombre de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Transporte, dado que de acuerdo con las modificaciones aprobadas por este Congreso Local a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California Sur sucedidas en noviembre de 2017, para el caso que nos ocupa, fue incorporar la definición de Movilidad en lugar de Transporte, entendido el término adoptado como un concepto que va más allá de transporte de personas, ya que aplica también en el desplazamiento en un espacio físico donde se incluyen transportes privados y públicos, así como de personas y mercancías, en el cual, la persona es el eje central de las políticas públicas.



PODER LEGISLATIVO

Con respecto al artículo 16 que establece las facultades que tendrá el Consejo, su fracción III prevé que conocerá de las solicitudes de inscripción, otorgamiento y revalidación de las Licencias de los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro, proponiéndose ahora que conozcan sobre la “expedición y refrendo” de las Licencias citadas.

Especial atención merece lo planteado en el artículo 18, puesto que va de la mano la propuesta planteada en el artículo 22, en razón de que en el 18 se señala que los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro que durante la vigencia del mismo 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; empero, el artículo 22 señala que 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.

En otras palabras, las disposiciones vigentes en el artículo 18, por un lado, sancionan administrativamente el cometimiento de un ilícito en materia penal patrimonial; pero por otro lado, las disposiciones actuales del artículo 22, posibilita a que después del transcurso de 3 años, independientemente de la condena impuesta en materia penal,



PODER LEGISLATIVO

pueda el sancionado obtener de nueva cuenta la Licencia e inscripción en el Registro para poder desempeñarse como Agente Profesional Inmobiliario, situación que a criterio de los integrantes de la Comisión que dictamina, sin dejar de lado por supuesto la óptica jurídica, observamos que se rasga uno de los principios que se consideraron para la emisión de esta legislación, que es la situación tan desfavorable que se venía viviendo ante la falta de una regulación apropiada en materia de operaciones inmobiliarias, la que provocaba incertidumbre en el mercado inmobiliario en la entidad independientemente de su uso habitacional, comercial o de servicios, de almacenamiento, industrial o de oficina; lo que causaba descrédito en el 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 existían, así como la generación de controversias del orden civil y penal, contexto negativo que nos viene a afectar no solo en el entorno nacional, sino incluso en el tejido internacional.

Por ello, la propuesta va encaminada a establecer en el artículo 18 que los Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro que durante la vigencia del mismo 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; y concatenado a esta propuesta, otra en el sentido de derogar lo dispuesto en el artículo 22, y con ello permitir



PODER LEGISLATIVO

dignificar y robustecer la función relativa a las actividades de los bienes raíces.

Tocante al artículo 25, mediante el que se prevé los datos que deberá contener un acta levantada en una visita de inspección, se propone incluir el término de “visita de inspección” en la fracciones II, III, IV, VI, IX y último párrafo del citado precepto, planteamiento que se observa procedente para efecto de darle la coherencia jurídica debida a la propuesta planteada también por el iniciador en el artículo 2 de la Ley que nos ocupa, en el sentido de que se propone establecer el término de “visita de inspección” como un elemento más del glosario de la regulación en análisis.

Finalmente, en cuanto al artículo 30, que destaca el primero de sus párrafos que 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, empero, se propone la eliminación del segundo párrafo de este artículo, por lo que derivado del estudio al respecto, a la par de las reuniones de Comisión sostenidas con funcionarios del Poder Ejecutivo Estatal, se arribó a la conclusión de que la propuesta tiene su fondo bajo la perspectiva de flexibilizar la conformación del programa anual de capacitación a que refiere la fracción VI del precepto 7 de la Ley; en otras palabras, de aprobarse



PODER LEGISLATIVO

este planteamiento se facilitaría la obligación conjunta que tiene la Secretaría y el Consejo, para llevar a cabo los programas y sus convocatorias con la periodicidad que las materias necesiten y se consideren prudentes, deban de llevarse a cabo en calidad de programas de capacitación, entre otros aspectos característicos importantes.

CUARTO.- Ahora bien, para efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, mismo que establece, por una parte, que el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría del ramo en materia de finanzas, realizará una estimación del impacto presupuestario de las iniciativas de ley o decretos que se presenten a la consideración de la Legislatura Local, además de realizar estimaciones sobre el impacto presupuestario de las disposiciones administrativas que impliquen costos para su implementación; y por otro lado, que todo proyecto de ley o decreto que sea sometido a votación del Pleno de la Legislatura local, deba incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto de que se trate; en éste sentido se tiene que con fecha 26 de julio del presente año se solicitó al Sub-secretario de la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado, la Estimación de Impacto Presupuestario del Proyecto de Decreto de la Iniciativa que hoy nos ocupa; en tal sentido, se emitió el oficio SSF-264/2018 mediante el



PODER LEGISLATIVO

cual acompaña el estudio solicitado, del que se desprende a la letra en su parte conducente, lo siguiente:

“Al respecto, se determina que sí es presupuestalmente viable la citada reforma a la Ley que Regula a los Agentes profesionales Inmobiliarios en el Estado de Baja California Sur, toda vez que en los anexos que nos remite, manifiesta que se prevé la operación de la reforma en el ejercicio fiscal 2019, con un impacto presupuestal por el orden de \$3.9 mdp, proyectándose ingresos por el pago de derechos por la cantidad de \$9.5 mdp, por lo tanto no se afecta el presupuesto fiscal de 2018, ni se incrementan porcentualmente los ingresos en el presente ejercicio.”

Como podemos observar de la estimación presentada por la Secretaria de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, se desprende que el Proyecto de Decreto que hoy se dictamina, de ser aprobado en los términos propuestos, no tendría un impacto presupuestario dentro del presente ejercicio fiscal.

QUINTO.- Finalmente, los integrantes de la Comisión Permanente de Asuntos Fiscales y Administrativos, discurrimos que en cuanto a la procedencia constitucional y legal de la propuesta presentada por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, la consideramos viable jurídicamente, por lo que de conformidad con los artículos 113, 114 y



PODER LEGISLATIVO

115 de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, sometemos a consideración de la Honorable Asamblea y solicitamos su voto aprobatorio para el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DECRETA:

SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN 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 último y penúltimo, fracción II inciso d) y f); 5; 6 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 segundo párrafo; 14 fracciones II y III; 16 fracción III; 18; 23; 24 fracciones I, II segundo párrafo y VII primer párrafo; 25 fracciones II, III, IV, VI, IX y último párrafo. Se adiciona al artículo 4 fracción I los incisos c) bis y d) bis; a la fracción II el inciso f) bis, y se adiciona un segundo párrafo, recorriéndose los actuales para pasar a ser tercero y cuarto. Se derogan el artículo 22 y el segundo párrafo del artículo 30, para quedar como sigue:



PODER LEGISLATIVO

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;



PODER LEGISLATIVO

V.- Identificación: Documento que expide la Secretaría al Agente Profesional Inmobiliario, al Asesor inmobiliario y/o Encargado Responsable.

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;

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;



PODER LEGISLATIVO

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 la Secretaría a través del servidor público que designe, derivado de una solicitud de expedición, refrendo, reposición, 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



PODER LEGISLATIVO

aplica también a las personas jurídicas cuya actividad comercial no sean operaciones inmobiliarias, siempre y cuando éstas sean sobre bienes de su propiedad.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA LICENCIA Y LAS IDENTIFICACIONES

Artículo 4.- . . . (primer párrafo, igual)

I.- . . . (Primer párrafo, igual)

Del inciso a) al c).- . . . (igual)

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;

Del inciso e) al h).- . . . (igual)

En los términos del inciso f) de la fracción I del presente artículo, las personas jurídicas autorizarán bajo su estricta responsabilidad el uso



PODER LEGISLATIVO

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:

Del inciso a) al c).- . . . (Igual)

d) Constancia de no antecedentes penales;

Inciso e).- . . . (igual)

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;

Incisos g) y h).- . . . (igual)



PODER LEGISLATIVO

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.

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



PODER LEGISLATIVO

requisitos señalados por esta Ley, debiendo además, hacerlo de conocimiento del Consejo.

Artículo 6.- . . . (Primer párrafo, igual)

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.- . . . (Primer párrafo, igual)

Fracciones I y II.- . . . (Igual)

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 Agentes 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



PODER LEGISLATIVO

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;

Fracción VI.- . . . (igual)

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;

Fracciones VIII y IX.- . . . (Igual)

X.- Inscribir en el Registro a los Agentes Profesionales Inmobiliarios, a los Asesores Inmobiliarios que estos autoricen y al Encargado Responsable, y

Fracción XI.- . . . (Igual)

Artículo 8.- . . . (Primer párrafo, igual)

Fracción I.- . . . (Igual)



PODER LEGISLATIVO

II.- Solicitar el refrendo anual de su Licencia, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad, de 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;

Fracciones IV a la VII.- . . . (Igual)

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

Fracciones IX a la XIV.- . . . (Igual)

Artículo 9.- . . . (Primer párrafo, igual)

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;



PODER LEGISLATIVO

Fracciones II a la IV .- . . . (Igual)

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.- . . . (Primer párrafo, igual)

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 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.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 13.- . . . (Primer párrafo, igual)

Fracciones I y II.- . . . (Igual)

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.

Artículo 14.- . . . (Primer párrafo, igual)

Fracción I.- . . . (Igual)

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

Fracción IV.- . . . (Igual)

. . . (Segundo párrafo, igual)

. . . (Tercer párrafo, igual)



PODER LEGISLATIVO

. . . (Cuarto párrafo, igual)

Artículo 16.- . . . (Primer párrafo, igual)

Fracciones I y II.- . . . (Igual)

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

Fracción IV.- . . . (Igual)

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.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 24.- . . . (Primer párrafo, igual)

. . . (Segundo párrafo, igual)

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.- . . . (Primer párrafo, igual)

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;

Fracciones III a la VI .- . . . (Igual)

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



PODER LEGISLATIVO

constar en el acta correspondiente, la cual será válida, incluso, con la firma de un solo inspector, cuando actúen dos o más.

. . . (Segundo párrafo, igual)

Fracción VIII.- . . . (Igual)

Artículo 25.- . . . (Primer párrafo, igual)

Fracción I.- . . . (Igual)

II.- Nombre o razón social del sujeto a visita de inspección y, nombre y firma de 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 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;

Fracción V.- . . . (Igual)

VI.- Objeto de la visita de inspección;



PODER LEGISLATIVO

Fracciones VII y VIII.- . . . (Igual)

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.- . . . (Primer párrafo, igual)

. . . (Segundo párrafo, se deroga)

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al que venza el plazo previsto en el siguiente Artículo Transitorio, previa su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

SEGUNDO.- A partir de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, se concede a la Secretaría un plazo de 130 días para que emita las modificaciones que correspondan al Reglamento de la presente Ley.



PODER LEGISLATIVO
DADO EN LA SALA DE COMISIONES DEL PODER LEGISLATIVO
DEL ESTADO, EN LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 29
DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS FISCALES Y ADMINISTRATIVOS.

DIP. MARITZA MUÑOZ VARGAS.
PRESIDENTA

DIP. CELESTINO RANGEL MORENO
SECRETARIO

DIP. REBECA ESPINOZA AGUILAR
SECRETARIA