



BOLETIN OFICIAL



Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO
ESTATAL
MUNICIPAL
AVISOS
Indice en la página número 31

TOMO CLXX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 11
LUNES 5 DE AGOSTO AÑO 2002



GOBIERNO DEL
ESTADO DE SONORA

ARMANDO LOPEZ NOGALES, Gobernador del Estado de Sonora, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 79 de la Constitución Política Local y con fundamento en el artículo 6º. de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, y

CONSIDERANDO

Que en su oportunidad el Ejecutivo a mi cargo envió al Congreso del Estado una iniciativa de Ley que crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, que una vez discutida, enriquecida, aprobada y sancionada, fue publicada en el Boletín Oficial No. 41, Sección I, de fecha 23 de mayo de 2002.

Que la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios tiene por objeto brindar mayor seguridad jurídica en las operaciones de compra venta, arrendamiento y demás actos jurídicos relativos a bienes inmuebles que llevan a cabo inversionistas y empresas para establecer o expandir sus actividades dentro del Estado, estableciendo para dicho efecto un registro de personas físicas o morales cuya actividad es la intermediación en las operaciones inmobiliarias de quienes invierten en Sonora, por lo que su establecimiento indudablemente contribuirá al desarrollo de la economía estatal.

Que para la exacta observancia de la ley es menester desarrollar su espíritu y explicitar los aspectos generales que contienen sus disposiciones, mediante reglas concretas de carácter complementario que establezcan los medios, procedimientos y demás normas necesarias, las funciones específicas de la dependencia estatal que tendrá a su cargo el registro de los agentes inmobiliarios, así como las atribuciones que deberán tener los órganos de apoyo técnico establecidos en la Ley, a fin de lograr el objeto previsto por ésta.

Que con base en las consideraciones antes expresadas y, además, en cumplimiento a lo prescrito por el artículo segundo transitorio de la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, he tenido a bien expedir el presente

REGLAMENTO DE LA LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar las disposiciones contenidas en la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.

ARTICULO 2º.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I.- Ley: Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios;
- II.- Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico y Productividad;
- III.- Instituto: Instituto Catastral y Registral;
- IV.- Dirección: Dirección General de Notarías;
- V.- Dirección General: Dirección General de Fomento Comercial y Abasto de la Secretaría de Desarrollo Económico y Productividad;
- VI.- Agentes Inmobiliarios: Las personas físicas o morales cuyo objeto sea la intermediación o corretaje de operaciones inmobiliarias;
- VII.- Operaciones Inmobiliarias: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;
- VIII.- Usuarios: Las personas que contratan los servicios de los agentes inmobiliarios para la realización de alguna de las actividades relativas a operaciones inmobiliarias;
- IX.- Registro: Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios; y
- X.- Programa Anual: Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Operaciones Inmobiliarias.

ARTICULO 3º.- La aplicación e interpretación del presente ordenamiento estará a cargo de la Secretaría.

ARTICULO 4º.- Para el cumplimiento de las atribuciones que le otorga la Ley, la Secretaría ejercerá las siguientes funciones:

- I.- Autorizar la inscripción y la revalidación en el Registro a los agentes inmobiliarios que lo soliciten y expedir el documento correspondiente;
- II.- Ordenar y efectuar visitas de inspección a los agentes inmobiliarios, así como expedir las credenciales de identificación a los inspectores que las realicen;
- III.- Vigilar el cumplimiento de la Ley y este Reglamento;
- IV.- Mantener actualizado el Registro;
- V.- Establecer los programas de capacitación y actualización obligatorio para los agentes inmobiliarios, en los términos de la Ley;
- VI.- Coordinarse con las autoridades estatales, municipales y federales y con las instituciones públicas, sociales y privadas, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones; y
- VII.- Organizar, en coordinación con el Instituto y la Dirección, cursos de capacitación, actualización y profesionalización para los agentes inmobiliarios, para complementar lo establecido en el Programa Anual.

ARTICULO 5º.- El Instituto y la Dirección, como órganos de apoyo técnico de la Secretaría tendrán las siguientes atribuciones:

- I.- Promover la inscripción de los agentes inmobiliarios en el Registro;

II.- Participar en la elaboración, ejecución y evaluación del Programa Anual, en las materias de su competencia;

III.- Organizar, en coordinación con la Secretaría, cursos de capacitación, actualización y profesionalización para los agentes inmobiliarios, en las materias de su competencia y de acuerdo con lo previsto en el Programa Anual;

IV.- Promover entre los agentes inmobiliarios su asociación profesional; y

V.- Las demás que les señale el presente Reglamento.

CAPITULO II DEL REGISTRO

ARTICULO 6°.- El Registro estará a cargo de la Secretaría, a través de la Dirección General, y contará con las siguientes secciones:

Sección A.- En la que se inscribirán las personas físicas que realicen operaciones inmobiliarias clasificándolas por su especialidad como consultores, promotores, vendedores o administradores.

Sección B.- En la que se inscribirán las personas morales que realicen operaciones inmobiliarias clasificándolas por su especialidad como consultores, promotores, vendedores o administradores.

ARTICULO 7°.- Para obtener su registro, los agentes inmobiliarios presentarán su solicitud ante la Dirección General, debiendo reunir los requisitos establecidos en el artículo 7° de la Ley.

ARTICULO 8°.- Una vez cumplidos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la Dirección General procederá al registro del solicitante y le expedirá la constancia respectiva.

ARTICULO 9°.- La inscripción en el Registro deberá revalidarse durante el mes de enero de cada año.

Para este efecto, los agentes inmobiliarios presentarán ante la Dirección General la solicitud correspondiente y deberán reunir los siguientes requisitos:

I.- Manifestar, bajo protesta de decir verdad, que no se ha modificado la información originadora de la inscripción. Si hubiera alguna modificación ésta deberá expresarse y acreditarse con la documentación respectiva;

II.- Presentar copia simple de la constancia de inscripción; y

III.- Exhibir el documento con el que acredite haber asistido y cumplido con los cursos de capacitación que se establezcan con el carácter de obligatorios, expedido por la Secretaría, el Instituto, la Dirección u otra institución pública, social o privada que para tal efecto autorice la citada dependencia. Los cursos de capacitación deberán tener una duración de cuando menos treinta horas efectivas.

Cumplidos los anteriores requisitos, la Dirección General procederá a la revalidación del registro y expedirá la constancia correspondiente. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de la Secretaría de realizar visitas de inspección para constatar que el agente inmobiliario mantiene las condiciones previstas en la Ley y en este Reglamento para la inscripción.

CAPITULO III DEL PROGRAMA ANUAL DE CAPACITACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN EN MATERIA DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

ARTICULO 10.- El Programa Anual tiene por objeto establecer un conjunto de actividades organizadas y sistemáticas que tengan la finalidad de que los agentes inmobiliarios adquieran, desarrollen, complementen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de operaciones inmobiliarias.

ARTICULO 11.- El Programa Anual contendrá los aspectos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución, y comprenderá por lo menos la temática siguiente:

- I.- Ordenación urbanística y régimen de suelo;
- II.- El régimen jurídico de la propiedad en México y particularidades de Sonora;
- III.- El registro público de la propiedad;
- IV.- Valuación de inmuebles; y
- V.- Cargas fiscales relacionadas con la transmisión de la propiedad.

ARTICULO 12.- El Programa Anual será formulado por la Secretaría en los términos previstos en la Ley y este Reglamento, con la participación de los agentes inmobiliarios y demás sectores involucrados en la materia inmobiliaria, a quienes se convocará para que remitan sus propuestas a la citada dependencia a más tardar el treinta de noviembre de cada año.

ARTICULO 13.- La Secretaría, a través de la Dirección General, será responsable de la ejecución de lo dispuesto en el Programa Anual, garantizando que la capacitación, actualización y profesionalización esté destinada a los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro.

Asimismo, podrá coordinarse con el Instituto, la Dirección y otras instituciones públicas y privadas para el cumplimiento de las tareas de capacitación, actualización y profesionalización de los agentes inmobiliarios.

ARTICULO 14.- La Secretaría deberá dar a conocer el Programa Anual a los agentes inmobiliarios antes del mes de marzo de cada año.

CAPITULO IV DE LAS OBLIGACIONES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

ARTICULO 15.- Además de las establecidas en la Ley, son obligaciones de los agentes inmobiliarios:

- I.- Cumplir con las disposiciones previstas en este Reglamento;
- II.- Conducirse con veracidad en los informes que le sean requeridos por la Secretaría, en las visitas de inspección que realice a través de la Dirección General;
- III.- Tener domicilio comercial dentro del Estado;
- IV.- Celebrar con cada usuario, en los términos de la legislación aplicable, un contrato por escrito de prestación de servicios;
- V.- Llevar y mantener actualizado un libro de registro de los contratos celebrados, el cual deberá contener cuando menos la siguiente información:

- a) Número del contrato y fecha.
- b) Nombre y domicilio del usuario y, en su caso, del tercero con quien se realizó la operación.
- c) Clase de servicio prestado u operación inmobiliaria de que se trate.
- d) Ubicación del inmueble objeto de la operación; y

VI.- Incluir su número de inscripción ante el Registro en su papelería y anuncios.

CAPITULO V DE LAS VISITAS DE INSPECCION

ARTICULO 16.- Las visitas de inspección que realice la Secretaría, a través de la Dirección General, se sujetarán a lo dispuesto por la Ley y este Reglamento.

ARTICULO 17.- Las visitas se realizarán en días y horas hábiles.

ARTICULO 18.- Al iniciarse las visitas de inspección, los inspectores que en ella intervengan requerirán a los agentes inmobiliarios para que designen dos testigos; si éstos no son designados o los designados no aceptan servir como tales los inspectores los designarán haciendo constar esta situación en el acta que se levante. Los testigos podrán ser sustituidos por motivos debidamente justificados durante el desarrollo de la visita de inspección, siguiéndose las mismas reglas para su nombramiento. La sustitución de los testigos no invalidará los resultados de la visita.

ARTICULO 19.- Los agentes inmobiliarios estarán obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o lugares objeto de la misma, así como mantener a su disposición los libros y demás documentos que acrediten el cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley y este Reglamento, de los que los inspectores podrán sacar copias para que previo cotejo con sus originales se certifiquen por éstos y sean anexados a las actas finales o parciales que se levanten con motivo de la visita de inspección.

ARTICULO 20.- Si la visita se realiza simultáneamente en dos o más establecimientos del agente inmobiliario, en cada uno de ellos se deberán levantar actas parciales mismas que se deberán agregar al acta final que de la visita se haga, la cual puede ser levantada en cualquiera de dichos lugares. En cada establecimiento visitado donde se levante acta parcial, se requerirá la presencia de dos testigos.

ARTICULO 21.- Si durante la realización de una visita de inspección los inspectores tienen conocimiento de una infracción a las disposiciones de la Ley o este Reglamento asentarán dicha circunstancia en el acta que se formule, a efecto de que la Secretaría aplique las sanciones establecidas en la Ley.

Durante las visitas de inspección o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a su conclusión, los visitados podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aportar las pruebas necesarias.

ARTICULO 22.- Dentro de los quince días siguientes a la fecha de la conclusión de la visita de inspección y previa valoración de las pruebas que en su caso aporte el agente inmobiliario, la Secretaría resolverá lo procedente.

**CAPITULO VI
DE LAS SANCIONES Y RECURSOS**

ARTICULO 23.- A los infractores de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento la Secretaría, por conducto de la Dirección General, aplicará las sanciones previstas en el artículo 13 de la Ley, en los términos establecidos en la misma.

ARTICULO 24.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas a través del procedimiento económico coactivo.

ARTICULO 25.- El recurso establecido en la Ley contra los actos y resoluciones de la Secretaría se tramitará de conformidad con lo previsto en dicho ordenamiento y en este Reglamento.

ARTICULO 26.- El escrito que contenga el recurso se presentará ante la Dirección General la cual substanciará el procedimiento y remitirá el expediente respectivo al titular de la Secretaría para que dentro del término que señala la Ley emita la resolución que corresponda.

ARTICULO 27.- Los términos establecidos en la Ley para el periodo de pruebas y alegatos se contarán por días hábiles.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Dentro de los noventa días siguientes al del inicio de vigencia del presente Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Económico y Productividad, por conducto de la Dirección General de Fomento Comercial y Abasto, convocará a los agentes inmobiliarios y demás instituciones públicas y privadas involucradas en la materia, a efecto de que participen en la formulación del Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización en Materia de Operaciones Inmobiliarias que deberá regir y aplicarse el año 2003, el cual se dará a conocer en los términos de este Reglamento.

ARTICULO TERCERO.- Dentro de los sesenta días siguientes al de publicación del presente Reglamento la Secretaría de Desarrollo Económico y Productividad deberá organizar un curso de capacitación, actualización y profesionalización para los agentes inmobiliarios, a efecto de que éstos estén en condiciones de cumplir con el requisito respectivo señalado en la Ley para realizar su inscripción ante el Registro.

ARTICULO CUARTO.- Los agentes inmobiliarios que se inscriban en el Registro, deberán tramitar la revalidación de su inscripción hasta enero de 2004.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, a los veintiocho días del mes de junio de dos mil dos.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO.- ARMANDO LOPEZ NOGALÉS.- RUBRICA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO.-
OSCAR LOPEZ VUCOVICH.- RUBRICA.-
E192 11