



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

Hermosillo, Sonora, a 7 de noviembre de 2006.

“2006: AÑO DE LA NO VIOLENCIA HACIA LAS MUJERES.”

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E S.**

Uno de los sectores de la economía en Sonora que ha experimentado mayor inversión y crecimiento en los últimos cinco años es la construcción de vivienda, proyectos y desarrollos turísticos.

Por otra parte, la migración y el arraigo de personas provenientes de otras regiones del país y destinos internacionales, así como la movilización de personas dentro del mismo Estado hacia los centros de población identificados como polos de desarrollo, ha traído como consecuencia la necesidad de cubrir la demanda inmobiliaria de viviendas, terrenos, bodegas y toda clase de inmuebles, propiciando el aumento en el número de operaciones relacionadas con la venta y arrendamiento de esta clase de bienes.

Lo anterior ha conducido al desarrollo y establecimiento de empresas prestadoras de servicios relacionados, como son consultorías o intermediación profesional en materia inmobiliaria.

Debido al rápido crecimiento que el mercado del sector bienes raíces ha tenido en comunidades como Puerto Peñasco, Nogales, Hermosillo, Guaymas, Bahía de Kino, entre otras, Sonora se ha posicionado como uno de los principales destinos de inversión tanto nacional como internacional.

Congruente con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo 2004-2009, el Ejecutivo del Estado ha venido realizando acciones orientadas a crear las condiciones para lograr un desarrollo sustentable en todas las regiones del Estado, impulsar la competitividad de los diferentes sectores productivos, comerciales y de servicios, promover y fortalecer a las empresas y la inversión en los mercados específicos, con la consiguiente generación de empleos, buscando generar un clima de negocios competitivo, con plusvalía tanto para los inversionistas nacionales e internacionales, pero sobre todo que se realice y desenvuelva en un marco de certidumbre jurídica.

La presente Iniciativa que se presenta a ese H. Congreso del Estado para su



discusión y aprobación, en su caso, tiene por objeto crear un mayor marco de certidumbre jurídica para las operaciones inmobiliarias que se realizan en el Estado, con lo cual se protege el interés general implicado en las mismas y se fomenta el desarrollo de las inversiones en el sector inmobiliario, considerando para ello las experiencias que en esta materia se han impulsado en otros países, como son Estados Unidos, Canadá y algunos de América Latina, que han regulado las actividades de los intermediarios inmobiliarios no sólo para proteger el patrimonio de los que intervienen directamente en dichas operaciones, sino también para aumentar la eficiencia del mercado, incrementando con ello la seguridad de los consumidores y la calidad de servicios que éstos reciben.

En ese sentido, se propone incorporar como un requisito que deberán cumplir las personas físicas que presten servicios inmobiliarios para su inscripción en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, la obtención de la licencia para operar que deberá ser expedida por la autoridad competente una vez que se presenten, junto con la solicitud respectiva, la documentación y la información que se señala en la presente Iniciativa. Por otro lado, se fortalece la competencia de la autoridad estatal competente para verificar el cumplimiento de las disposiciones relativas a la licencia que los agentes inmobiliarios deben contar para realizar sus actividades. Con lo anterior se busca que el servicio inmobiliario se preste con profesionalismo, ética, con base en conocimientos técnicos y debidamente acreditados, sin ningún riesgo en perjuicio de los contratantes de estos servicios.

Asimismo, el presente ordenamiento pretende posicionar al Estado de Sonora como el líder nacional en materia de regulación del sector inmobiliario, así como mejorar la imagen mercado inmobiliario sonorenses, el incrementar el valor comercial de las propiedades inmobiliarias, y fomentar la generación y consulta de información relacionada con los prestadores y servicios inmobiliarios por parte de los usuarios de los mismos, traduciéndose en mayor inversión, mayor desarrollo, incremento en el número de empleos y, por ende, mayor calidad de vida para los sonorenses.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 53, fracción I, y 79, fracción III, de la Constitución Política del Estado de Sonora, someto a la consideración de ese H. Congreso del Estado, la siguiente

INICIATIVA

DE

LEY

**QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA
LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS**



ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman el artículo 2; la denominación del Título Segundo; los artículos 4; 7; 8, fracciones I, II y IV; 9, proemio y fracción I; 13, proemio; 14; 25; 27, proemio; y 28; se adiciona un Capítulo II Bis al Título Segundo; un artículo 7 Bis; una fracción V al artículo 8, recorriéndose las subsiguientes fracciones en su orden; un artículo 14 Bis y un artículo 15 Bis; de la Ley que crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, para quedar como sigue:

“ARTÍCULO 2.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I.- Secretaría: Secretaría de Economía;

II.- Instituto: Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;

III.-Agentes Inmobiliarios: Las personas físicas o morales cuyo objeto preponderante sea la intermediación o corretaje de operaciones inmobiliarias;

IV.- 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;

V.- Registro: El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios; y

VI.- Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas para realizar operaciones inmobiliarias en el Estado.

TÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 4.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

I.- Recibir las solicitudes de otorgamiento de licencia e inscripción en el Registro y, en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribir a quienes cumplan con los requisitos a que se refiere esta Ley;

II.- Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento de la



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

licencia e inscripción de los agentes inmobiliarios;

III.- Revalidar, con la periodicidad prevista en el Reglamento de la presente Ley, las licencias otorgadas y las inscripciones de los agentes inmobiliarios;

IV.- Formular y ejecutar, con la participación de los agentes inmobiliarios, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;

V.- Llevar actualizado el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, en el que se deberán inscribir, además de quienes realizan operaciones inmobiliarias y las licencias otorgadas, las sanciones que se impongan a los agentes inmobiliarios, en los términos de esta Ley; y

VI.- Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 7.- Para obtener su inscripción en el Registro, los agentes inmobiliarios deberán cumplir los siguientes requisitos:

I.- Tratándose de personas morales:

a). Copia del documento constitutivo o de creación de la sociedad;

b). Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz y, en su caso, de las sucursales;

c). Acreditar conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, tratándose de personas morales;

d). Presentar constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;

e). Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se pongan en operación por la Secretaría y, en su caso, acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación de la inscripción;

f). Acreditar su registro ante las autoridades fiscales correspondientes;

g). No haber sido condenado por delito alguno de carácter patrimonial u otros de naturaleza grave; y



II.- Tratándose de personas físicas:

a). Presentar copia de la licencia otorgada por la Secretaría; y

b). Informar, en su caso, sobre la modificación de cualquiera de los datos contenidos en la Licencia.

CAPÍTULO II BIS DE LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 7 BIS.- Para obtener la licencia para realizar operaciones inmobiliarias en el Estado, las personas físicas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente:

I.- Copia de identificación oficial con fotografía vigente;

II.- Acreditar su capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria por parte de institución de educación superior o de la autoridad educativa estatal o federal competente; y

III.- Presentar los documentos e información previstos en los incisos b), d), e), f) y g) de la fracción I del artículo 7 de esta Ley.

Sólo las personas físicas que cuenten con la licencia emitida por la Secretaría para realizar operaciones inmobiliarias podrán ostentarse y anunciarse como “agentes inmobiliarios con licencia estatal”.

ARTÍCULO 8.- ...

I.- Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro y, en su caso, su licencia para operar;

II.- Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley, presentando para este efecto manifestación bajo protesta de que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción o del otorgamiento de la licencia o, en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin;

III.- ...



IV.- Dar aviso, por escrito, a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos de su inscripción en el Registro o los contenidos en la licencia otorgada;

V.- Tratándose de personas morales, cuidar que las personas físicas que trabajen para ellas como agentes inmobiliarios, cuenten con la licencia emitida por la Secretaría;

VI.- ...

VII.- ...

ARTÍCULO 9.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los agentes inmobiliarios o las personas que realicen operaciones inmobiliarias en el Estado, se sujetará a las siguientes formalidades:

I.- Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en la misma, mismo que no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como agente inmobiliario y para la inscripción en el Registro, así como del cumplimiento de las obligaciones de los agentes inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;

II a VII.- ...

...

ARTÍCULO 13.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro, y las personas que realicen operaciones inmobiliarias sin contar con la licencia correspondiente o sin estar inscrito en el Registro, dará lugar a las siguientes sanciones:

I a V.- ...

ARTÍCULO 14.- El incumplimiento a las obligaciones establecidas en el Artículo 8 de la presente Ley, se sancionará de la siguiente manera:

I.- A la actualización de los supuestos previstos en las fracciones III y V, del citado artículo, se aplicará apercibimiento y multa;

II.- A la actualización del supuesto contenido en la fracción IV del citado artículo, se aplicará al infractor amonestación;

III.- Al incumplimiento reincidente de las obligaciones previstas en las fracciones III



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

y V del citado artículo, se aplicará la suspensión del registro y de la licencia, en su caso;
y

IV.- Por incumplimiento de la obligación prevista en la fracción II del citado artículo, se cancelará el registro y la licencia respectiva, en su caso.

Se entiende por reincidencia la comisión de las infracciones previstas en la misma en tres ocasiones o más, en un plazo de tres meses.

ARTÍCULO 14 BIS.- A las personas que realicen operaciones inmobiliarias sin que cuenten con la licencia respectiva o sin estar inscritos en el Registro se les aplicará la sanción consistente en multa.

ARTÍCULO 15 BIS.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Hacienda, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado.

ARTÍCULO 25.- La Secretaría deberá emitir la resolución al recurso dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que fenezca el período de alegatos.

ARTÍCULO 27.- La Secretaría, al resolver el recurso podrá:

I a IV.- ...

ARTÍCULO 28.- Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión dictado por la Secretaría procede el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.”

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las personas físicas que realicen operaciones inmobiliarias y que se encuentren inscritas en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios deberán, dentro de un plazo de ciento ochenta días a la entrada en vigor de esta Ley, acudir ante la Secretaría de Economía para presentar la documentación y la información adicional correspondiente y que les faltare de entregar, de conformidad con lo dispuesto por el presente ordenamiento, para el efecto de que se les otorgue la licencia respectiva, cuya copia de la misma deberán entregar al Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

Las personas morales, dentro del plazo a que se refiere el párrafo anterior, deberán acudir ante la Secretaría de Economía con el fin de actualizar la información contenida en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, conforme a las disposiciones establecidas por este Ordenamiento.

A partir del vencimiento del plazo señalado en los párrafos anteriores, la Secretaría de Economía podrá sancionar, en los términos de lo dispuesto por esta Ley, a los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro Estatal que no hubiesen acudido ante esa dependencia a entregar la documentación e información adicional para los efectos antes mencionados.

ARTÍCULO TERCERO.- Se derogan las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
EL GOBERNADOR DEL ESTADO**

EDUARDO BOURS CASTELO

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

ROBERTO RUIBAL ASTIAZARÁN