



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

Hermosillo, Sonora, a 25 de marzo de 2008.
"2008: AÑO POR UN DESARROLLO SOCIAL CONSOLIDADO."

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

En cumplimiento con uno de los objetivos del Eje Rector "Empleo y Crecimiento Económico Sustentable" del Plan Estatal de Desarrollo 2004-2009, en los últimos años se ha logrado impulsar la competitividad de los diferentes sectores productivos, comerciales y de servicios, fortaleciendo a las empresas y a la inversión en los mercados específicos y otorgando certidumbre jurídica en las operaciones realizadas por inversionistas y prestadores de servicios.

En este contexto, la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios ha contribuido a este escenario garantizando seguridad en las operaciones que se efectúan con bienes raíces al instituir, a través del Registro de Agentes Inmobiliarios, un control de los agentes que intervienen en ellas, ya sea como consultores o como intermediarios profesionales.

Aún cuando los sectores comercial y de servicios inmobiliarios se han beneficiado con la mencionada Ley, al aplicarla se han detectado imprecisiones que provocan, en determinados eventos, discrepancias en su interpretación. Esta situación requiere ser corregida para continuar generando, a cabalidad, la certeza jurídica y la confianza que requieren las operaciones inmobiliarias, en beneficio de la actividad económica del Estado.

Concientes de ello, y en congruencia con los principios previstos en la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado y en el Programa Estatal de Mejora Regulatoria en el sentido de elaborar normas claras que eviten interpretaciones ambiguas en su aplicación, se somete a la consideración de ese H. Congreso, para su discusión y, en su caso, aprobación, la presente Iniciativa en la que, para dar claridad a los preceptos de la Ley, se define con mayor precisión el concepto de "agentes inmobiliarios" señalando a las personas físicas o morales que quedan comprendidas en éste —las que deberán registrarse ante la autoridad o solicitar la licencia correspondiente, según el caso, para realizar las actividades inmobiliarias—, y partiendo de ello se adecuan diversos artículos de la misma.

Con esta precisión se logra diferenciar a los agentes inmobiliarios, en su calidad de personas físicas o morales que cuentan con la licencia o el registro de la autoridad



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

competente, de quienes sin cumplir con los requisitos que establece la Ley realizan las actividades inmobiliarias referidas en la misma.

En este contexto y con el propósito de adoptar prácticas de mejora regulatoria, en esta Iniciativa se derogan algunos requisitos para que las personas morales obtengan su inscripción como agentes inmobiliarios en el Registro, toda vez que al estar dichos requisitos implícitos en otros ya previstos, se duplicaban innecesariamente. Con ello se logrará facilitar a los interesados la entrega de la documentación requerida por la Ley y a la autoridad agilizar la revisión de ésta.

De igual forma, se imprime mayor certeza en las transacciones inmobiliarias al estipular que los notarios públicos ante los que se formalicen estas operaciones deben verificar que los agentes inmobiliarios que intervinieron en ellas cuenten con el registro y, en su caso, la licencia respectiva vigentes en el momento de su mediación. En el supuesto de no cumplir con ello, se exige a dichos fedatarios públicos dar aviso a la autoridad competente para que tome las medidas conducentes de acuerdo con la Ley.

Asimismo, a efecto de actualizar periódicamente la certidumbre sobre la seriedad y el profesionalismo de estos agentes y, al mismo tiempo, evitarles erogaciones innecesarias para seguir prestando sus servicios con apego en la Ley, en esta Iniciativa se les establece la obligación de revalidar cada tres años el registro o la licencia correspondiente, manifestándole a la autoridad, por escrito y bajo protesta de decir verdad, que la información proporcionada para obtener dicho registro o licencia no ha sido modificada, o bien, comunicándole las variaciones que la misma haya tenido, de ser éste el caso.

Con el mismo objeto de continuar generando confianza a las partes involucradas en operaciones inmobiliarias, en esta Iniciativa se amplían las obligaciones de los agentes inmobiliarios que darían lugar a la imposición de las sanciones previstas en la Ley, cuando sean incumplidas; se establece, en el artículo correspondiente al procedimiento de las visitas de inspección y vigilancia, con mayor técnica legislativa, la garantía de audiencia de los agentes inmobiliarios —que ya se incluía en otra disposición de la misma Ley—, cuando de dichas visitas o inspecciones se detectaren irregularidades que dieran lugar a la imposición de una sanción; se definen los montos mínimo y máximo para la aplicación de sanciones económicas, y se prevé que los agentes que hayan sido sancionados con la cancelación de la inscripción en el Registro o la revocación de la licencia no podrán solicitarlas de nueva cuenta hasta que transcurra un término de tres años contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

Es de destacar que a efecto de que la autoridad cuente con los elementos necesarios para el ejercicio de las atribuciones que le confiere esta Ley, se prevé en esta Iniciativa que los recursos que se obtengan por concepto de las multas que imponga por su



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

inobservancia, se destinarán a los programas relacionados con los agentes inmobiliarios que impulse la autoridad competente.

Finalmente, se propone modificar el contenido y la denominación del Capítulo III del Título Tercero de la Ley, referentes al recurso que podrán interponer los afectados por los actos o resoluciones que dicte la Secretaría de Economía al aplicar la Ley, a efecto de hacer congruente este ordenamiento con la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado, de reciente vigencia.

En resumen, con estas reformas a la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios se pretende eliminar la discrecionalidad en su aplicación y adecuarla en aspectos jurídicos —sustantivos y de técnica legislativa—, a efecto de lograr con mayor eficacia proteger el interés general de quienes participan en las operaciones de bienes raíces y fomentar la honestidad, integridad y confiabilidad de los prestadores de los servicios inmobiliarios que regula la Ley. Con ello se continuará posicionando al Estado como el líder nacional en materia de regulaciones y profesionalismo en las actividades del sector inmobiliario.

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

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos 2, fracción III; 4, fracciones III, V y VII; 5; 7, fracción II, incisos b) y d); 7 BIS; 8; 9, proemio; 13, proemio y fracción III; 14; 14 BIS; 16; 17 y la denominación del Capítulo III del Título Tercero; se derogan los incisos a) y e) de la fracción I del artículo 7, y los artículos 18 a 29; y se adicionan los artículos 9, con un párrafo tercero, y 15 BIS con un párrafo segundo, de la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, para quedar como sigue:

“ARTÍCULO 2.- ...

I a II.- ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

III.- Agentes Inmobiliarios: Las personas físicas que realicen actividades de intermediación o corretaje de operaciones inmobiliarias con licencia expedida por la Secretaría, y las personas morales que lleven a cabo dichas actividades, que se encuentren inscritas en el Registro;

IV a VI.- ...

ARTÍCULO 4.- ...

I a II.- ...

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

IV.-....

V.- Llevar actualizado el Registro en el que se deberán inscribir los agentes inmobiliarios, las licencias otorgadas y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley;

VI.- ...

VII.- Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los agentes inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo.

ARTÍCULO 5.- El Instituto y la Dirección General de Notarías obrarán como órganos de apoyo técnico de la Secretaría, en relación con la aplicación de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que les confiera la misma y el Reglamento respectivo. La Dirección General de Notarías implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el agente inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con la inscripción en el Registro o la licencia a que se refiere la presente Ley, según proceda.

Los notarios públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando de la verificación resulte que el agente inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro o, en su caso, con la licencia respectiva.

ARTÍCULO 7.- ...

I.- ...



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

a) Se deroga.

b) a d) ...

e) Se deroga.

II.- ...

a) ...

b) Acreditar su capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria por parte de alguna institución o de la autoridad competente o, en su defecto, presentar una carta compromiso, debidamente firmada, para sujetarse a los programas de acreditación profesional en la materia;

c) ...

d) Presentar los documentos e información previstos en los incisos c) y d) de la fracción anterior; y

e) ...

ARTÍCULO 7 BIS.- La inscripción en el Registro y la licencia tendrán una vigencia de tres años, contados a partir de la fecha en que se otorguen. En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en el Registro la Secretaría expedirá en forma simultánea la licencia respectiva.

Sólo las personas físicas que cuenten con la licencia y las morales inscritas en el Registro podrán realizar operaciones inmobiliarias, así como ostentarse y anunciarse como “agentes inmobiliarios con licencia estatal” y “agentes inmobiliarios con registro”, respectivamente.

ARTÍCULO 8.- Los agentes inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro;

II.- Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se previene en la presente Ley, presentando para este efecto manifestación bajo protesta de decir verdad 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;



III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias. Esta obligación podrá ser eximida por la Secretaría cuando se cumpla con alguno de los siguientes supuestos:

- a) Acreditar su adiestramiento en la materia con constancias expedidas por instituciones competentes; y
- b) Aprobar el examen que indique la Secretaría para acreditar su adiestramiento en materia de operaciones inmobiliarias;

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

V.- Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

VI.- Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan;

VII.- Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen;

VIII.- Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por los trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio una factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado; y

IX.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 9.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los agentes inmobiliarios y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, se sujetará a las siguientes formalidades:

I a VII.- ...

...

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, dentro de cinco días hábiles siguientes a éste, y considerando las circunstancias que hubiesen concurrido y las pruebas aportadas, en su caso, la autoridad dictará la resolución que proceda en los



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

términos del Capítulo II de esta Ley, debidamente fundada y motivada, notificándola personalmente al interesado.

ARTÍCULO 13.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los agentes inmobiliarios dará lugar a las siguientes sanciones:

I a II.- ...

III.- Multa desde veinticinco hasta tres mil veces el salario mínimo general diario vigente en la capital del Estado;

IV a V.- ...

ARTÍCULO 14.- A las personas físicas que se ostenten como agentes inmobiliarios sin contar con el registro, y en su caso, la licencia a que se refiere la presente Ley, así como a los agentes inmobiliarios que realicen operaciones inmobiliarias sin tener vigente su registro y, en su caso, la licencia en los términos de lo dispuesto por el artículo 7º. BIS de esta Ley, se les podrá aplicar la sanción consistente en multa que podrá ser de setenta a tres mil veces el salario mínimo diario general vigente en la capital del Estado.

ARTÍCULO 14 BIS.- Los agentes inmobiliarios que durante la vigencia de su registro o licencia hubieran sido condenados por delito alguno de carácter patrimonial serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la licencia respectiva, y no podrán solicitar de nueva cuenta su registro o licencia sino hasta después de tres años contados a partir de la fecha de imposición de la sanción respectiva.

ARTÍCULO 15 BIS.- ...

Los recursos que se obtengan por concepto de multas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría relacionados con los agentes inmobiliarios.

ARTÍCULO 16.- En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por agentes inmobiliarios se asentarán en el Registro.

CAPÍTULO III DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 17.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

ARTÍCULO 18 a 29.- Se derogan.”



GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**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