

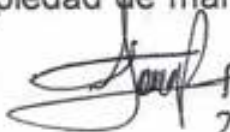
C.C. Diputados Secretarios de la Mesa Directiva
Del H. Congreso del Estado de Campeche.
Presentes.



El suscrito Diputado Joaquín Notario Zavala, en nombre y representación del Grupo Parlamentario del Partido Morena, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 47 fracción II, 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Campeche, vengo por medio del presente escrito *a presentar una iniciativa con proyecto de decreto que reforma y adiciona la LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS REGISTRADOS DEL ESTADO DE CAMPECHE*, con la finalidad de hacer obligatorio el registro y certificación de las personas que sean agentes inmobiliarios entre otras obligaciones, para que con ello se proteja debidamente la propiedad de los terceros que en dichos actos jurídicos transmiten temporal o definitivamente sus bienes, esto atento a la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

- 1.-Uno de los derechos humanos que tienen las personas es el consagrado en el artículo 27 de la Constitución Federal el cual es el derecho a la propiedad, mismo que es de gran importancia para la vida en sociedad, ya que establece la posibilidad real de detentar un bien para su uso y disfrute, o para que mediante las diversas figuras jurídicas se transmita la misma de manera definitiva o temporal a otros.
- 2.- A nivel federal y local existen diversas normas jurídicas tendientes a proteger y cuidar ese derecho a la propiedad, tales como el Código Civil, la Ley Federal para la prevención e identificación de Operaciones con recursos de procedencia ilícita, Ley del notariado del Estado de Campeche entre otras, ahora bien dentro de los actos jurídicos tendientes a transmitir la propiedad de manera definitiva o temporal

1  27-06-2019

participan desde notarios, valuadores, agentes inmobiliarios, y por su puesto los dueños y personas que participan como compradores.

3.- Es por ello que en nuestra entidad en el año 2012 se expidió mediante decreto 230 por la LX Legislatura Estatal la Ley que Regula las actividades de los Agentes inmobiliarios registrados del Estado de Campeche, el cual es el marco normativo que rige la actuación de los agentes inmobiliarios en el Estado **los cuales son asesores de las personas que desean adquirir de manera temporal o definitiva una propiedad**, dicha ley adolece de una de las características fundamentales de toda ley, es decir **no es coercitiva**, por lo cual es necesario adecuarla a la realidad económica y jurídica vigentes en nuestro estado y país, ya que estas personas actúan como intermediarios entre el dueño y los posibles compradores y arrendatarios es que se necesita garantizar debidamente que los agentes inmobiliarios cuenten con la obligación de registrarse debidamente ante la dependencia del Estado, además de hacer obligatorio su capacitación y certificación respectiva, porque está en juego el patrimonio de las personas que con esfuerzo y trabajo lo han adquirido de ahí que el Estado debe intervenir para ser garante de transparencia, legalidad y certeza jurídica.

4.- Cabe destacar que en reuniones con diversos agentes inmobiliarios y en especial con la Asociación Mexicana de Profesionales inmobiliarios delegación Carmen, me han transmitido sus inquietudes y propuestas, mismas que previo análisis y vialidad jurídica me permito proponer, siendo el de reformar el nombre de la Ley que Regula las actividades de los Agentes inmobiliarios registrados del Estado de Campeche, a "Ley que Regula las actividades de los Agentes inmobiliarios del Estado de Campeche" reformar y adicionar el artículo 1 primero para incluir el carácter obligatorio de dicho cuerpo normativo, modificar la definición de agente inmobiliario establecida en el numeral 2, además de reformar los artículos 3, 4 y 6

para establecer que de manera obligatoria las personas que se dediquen a ser **agentes inmobiliarios** deberán estar inscritos en el registro único del Estado de agentes inmobiliarios, cambiar la adscripción y facultades de aplicación de la ley a la Secretaria de Gobierno en lugar de la Secretaria de Desarrollo Económico, ya que la primera como sabemos es la encargada de realizar la revisión jurídica y documental de todos los actos jurídicos consignados por los fedatarios públicos del Estado, además de establecer en el artículo 9 la obligación de la capacitación periódica de los agentes inmobiliarios para poder estar certificados, así también modificar el artículo 17 para adecuar los términos legales para considerar la Unidad de Medida de Actualización para la imposición de sanciones por el incumplimiento de la ley.

Estas modificaciones propuestas brindara la garantía jurídica a los usuarios de los servicios inmobiliarios , **asegurando que quien le ofrezca los servicios de asesoría inmobiliaria estén debidamente capacitados, autorizados e identificables**, logrando con ello que los bienes de las personas no sean presas del crimen organizados, de personas morosas o con antecedentes de incumplimiento de contratos , lo que pone su bien en peligro de ser extinguido por el Estado, o tener que proceder judicialmente para recuperarlo.

Ante ello propongo a esta Asamblea, conforme a lo estipulado en los artículos 46 fracción II y 47 de la Constitución Política del Estado de Campeche, artículo 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; **pongo a su consideración la presente iniciativa con proyecto de decreto siguiente:**

Minuta con PROYECTO DE DECRETO. -

Único: Se reforma y adiciona los artículos 1,2, 3,4,5, 6,9 y 17 de la **LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS REGISTRADOS DEL ESTADO DE CAMPECHE** para quedar como sigue:

Redacción actual de la Ley.	Reforma y adición propuesta a la Ley.
LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS REGISTRADOS DEL ESTADO DE CAMPECHE	LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE CAMPECHE
<p>ARTÍCULO 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público, de interés social y tienen por objeto el establecimiento de las normas y principios que rigen la actuación de los agentes inmobiliarios registrados del Estado y la creación del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.</p>	<p>ARTÍCULO 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público, de interés social y obligatoria, y tienen por objeto el establecimiento de las normas y principios que rigen la actuación de los agentes inmobiliarios del Estado y la creación del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.</p>
<p>ARTÍCULO 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:</p> <p>I. Secretaría.- La Secretaría de Desarrollo Económico;</p> <p>II. Agente Inmobiliario. - La persona física o moral que se dedique, de forma habitual y retribuida, dentro del Estado de Campeche, a asesorar a un tercero que desee celebrar un acto jurídico en el que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, y que cuente con la acreditación vigente expedida por la Secretaría;</p> <p>III. Agente Inmobiliario Registrado.- El agente inmobiliario que haya realizado el proceso de registro ante la Secretaría;</p> <p>IV. Bienes Inmuebles. - Aquellos establecidos en el artículo 762 del Código Civil del Estado de Campeche en vigor;</p> <p>V. Intermediado. - Toda persona física o moral que contrata a un Agente Inmobiliario con el objeto de que lo oriente en la realización de operaciones inmobiliarias;</p> <p>VI. Acreditación. - El documento otorgado por la Secretaría de Desarrollo Industrial y Comercial a las personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias y que se encuentren registradas;</p> <p>VII. Operaciones Inmobiliarias. - Es el acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería,</p>	<p>ARTÍCULO 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:</p> <p>I. Secretaría. - La Secretaría General de Gobierno;</p> <p>II. Agente Inmobiliario. Son únicamente las personas física o moral que se dedique, de forma habitual y retribuida, dentro del Estado de Campeche, a asesorar a un tercero que desee celebrar un acto jurídico en el que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, y que cuente con la acreditación vigente expedida por la Secretaría;</p> <p>III. Agente Inmobiliario Registrado.- El agente inmobiliario que haya realizado el proceso de registro ante la Secretaría;</p> <p>IV. Bienes Inmuebles.- Aquellos establecidos en el artículo 762 del Código Civil del Estado de Campeche en vigor;</p> <p>V. Intermediado. - Toda persona física o moral que contrata a un Agente Inmobiliario con el objeto de que lo oriente en la realización de operaciones inmobiliarias;</p> <p>VI. Acreditación. - El documento otorgado por la Secretaría de Desarrollo Industrial y Comercial a las personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias y que se encuentren registradas;</p> <p>VII. Operaciones Inmobiliarias. - Es el acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería,</p>

<p>donación, mutuo, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos.</p> <p>VIII. Registro. El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.</p>	<p>donación, mutuo, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos.</p> <p>VIII. Registro. El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.</p>
<p>ARTÍCULO 3. Se crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, con el objeto de generar y mantener la acreditación e inscripción ante la Secretaría, de las personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias en el Estado y que deseen obtener su inscripción en el Registro. El Registro será público, por lo que cualquier persona podrá solicitar y obtener constancia y demás información contenida en el mismo, previo pago de los derechos correspondientes.</p> <p>La Secretaría tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro esté disponible para su consulta por medios electrónicos.</p>	<p>ARTÍCULO 3. Se crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, con el objeto de generar y mantener la acreditación e inscripción ante la Secretaría, de las personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias en el Estado y que deberán obtener su inscripción en el Registro. El Registro será público, por lo que cualquier persona podrá solicitar y obtener constancia y demás información contenida en el mismo, previo pago de los derechos correspondientes.</p> <p>La Secretaría tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro esté disponible para su consulta por medios electrónicos.</p>
<p>ARTÍCULO 4. La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:</p> <p>I. Recibir las solicitudes y otorgar la acreditación respectiva a los agentes inmobiliarios que deseen registrarse, además de realizar su inscripción en el Registro;</p> <p>II. Verificar, mediante visitas de inspección, en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y renovación de las acreditaciones a los agentes inmobiliarios;</p> <p>III. Renovar las acreditaciones de los agentes inmobiliarios;</p> <p>IV. Formular y ejecutar el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;</p> <p>V. Capacitar a los agentes inmobiliarios registrados. La capacitación que se brinde por parte de la Secretaría será programada y elaborada de manera conjunta con los organismos colegiados de profesionales inmobiliarios en la entidad;</p> <p>VI. Mantener actualizado el Registro, en el que se deberán inscribir las acreditaciones otorgadas a los Agentes Inmobiliarios y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan en los términos de esta Ley;</p>	<p>ARTÍCULO 4. La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:</p> <p>I. Recibir las solicitudes y otorgar la acreditación respectiva a los agentes inmobiliarios que en términos de esta ley deben registrarse, además de realizar su inscripción en el Registro;</p> <p>II. Verificar, mediante visitas de inspección, en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y renovación de las acreditaciones a los agentes inmobiliarios;</p> <p>III. Renovar las acreditaciones de los agentes inmobiliarios;</p> <p>IV. Formular y ejecutar el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;</p> <p>V. Capacitar a los agentes inmobiliarios registrados. La capacitación que se brinde por parte de la Secretaría será programada y elaborada de manera conjunta con los organismos colegiados de profesionales inmobiliarios en la entidad;</p> <p>VI. Mantener actualizado el Registro, en el que se deberán inscribir los Agentes Inmobiliarios y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan en los términos de esta Ley;</p>

<p>VII. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley;</p> <p>VIII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Agentes Inmobiliarios registrados;</p> <p>IX. Invitar a los Agentes Inmobiliarios del Estado para que realicen su inscripción en el Registro;</p> <p>y X. Las demás que esta Ley y su Reglamento le otorguen.</p>	<p>VII. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley;</p> <p>VIII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Agentes Inmobiliarios;</p> <p>IX. Vigilar que las personas dedicadas a actos inmobiliarios como agentes realicen su inscripción en el Registro;</p> <p>y X. Las demás que esta Ley y su Reglamento le otorguen.</p>
<p>ARTÍCULO 5. La Secretaría de Gobierno, a través de la Unidad de Control Notarial, actuará como órgano de apoyo técnico de la Secretaría en relación con la aplicación de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que le confiera la misma y el reglamento respectivo.</p> <p>Los Notarios Públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando la persona que participó como intermediario en un acto jurídico de carácter inmobiliario, sea un agente inmobiliario no registrado.</p>	<p>ARTÍCULO 5. La Secretaría General de Gobierno, a través de la Unidad de Control Notarial, actuará como órgano de supervisión y control en relación con la aplicación de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que le confiera la misma y el reglamento respectivo.</p> <p>Los Notarios Públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando la persona que participó como intermediario en un acto jurídico de carácter inmobiliario, sea un agente inmobiliario no registrado, para el efecto que la Secretaria impongan las sanciones respectivas.</p>
<p>ARTÍCULO 6. La Secretaría llevará el Registro de los agentes inmobiliarios.</p> <p>El agente inmobiliario registrado sólo podrá ostentarse como tal, cuando cuente con la acreditación que le proporcione la Secretaría a partir de su inscripción en el Registro. Los agentes inmobiliarios podrán solicitar su inscripción en el Registro y quedarán sujetos a las disposiciones de esta ley, para operar en el Estado.</p>	<p>ARTÍCULO 6. La Secretaría llevará el Registro de los agentes inmobiliarios.</p> <p>Solo la persona debidamente registrada podrá ostentarse como agente inmobiliario, y cuente con la acreditación que le proporcione la Secretaría a partir de su inscripción en el Registro. Los agentes inmobiliarios deberán solicitar su inscripción en el Registro y quedarán sujetos a las disposiciones de esta ley, para operar en el Estado.</p>
<p>ARTÍCULO 9. Los agentes inmobiliarios registrados tendrán las siguientes obligaciones: I. Tramitar ante la Secretaría la renovación de su acreditación;</p> <p>II. Exhibir y utilizar, en todas y cada una de las operaciones inmobiliarias que asista, su acreditación vigente;</p> <p>III. Conocer e informar al intermediado sobre cualquier vicio o condición especial que el bien inmueble presente;</p> <p>IV. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origina por ser intermediario entre los interesados;</p> <p>V. Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble que haya impuesto el propietario del inmueble que ofrece;</p> <p>VI. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria, acerca del valor y las</p>	<p>ARTÍCULO 9. Los agentes inmobiliarios registrados tendrán las siguientes obligaciones: I. Tramitar ante la Secretaría la renovación de su acreditación;</p> <p>II. Exhibir y utilizar, en todas y cada una de las operaciones inmobiliarias que asista, su acreditación vigente;</p> <p>III. Conocer e informar al intermediado sobre cualquier vicio o condición especial que el bien inmueble presente;</p> <p>IV. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origina por ser intermediario entre los interesados;</p> <p>V. Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble que haya impuesto el propietario del inmueble que ofrece, siempre y cuando no sean contrarias a la ley;</p> <p>VI. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una</p>

<p>características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen;</p> <p>VII. Proporcionar a la autoridad judicial o de procuración de justicia, la información que les sea requerida respecto de las operaciones inmobiliarias que realicen;</p> <p>VIII. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias;</p> <p>IX. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la acreditación otorgada;</p> <p>X. 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 su Reglamento,</p> <p>XI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus intermediados y de las personas con quienes tengan trato de negocios;</p> <p>XII. Omitir conducirse de manera que pongan a sus intermediados en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que intervenga;</p> <p>XIII. 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 factura, recibo u otro documento legal que ampare el mismo, salvo que se trate de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado;</p> <p>XIV. Cumplir con la normatividad vigente en el Estado en materia de desarrollo urbano, catastro, asentamientos humanos, notariado, fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y uso de inmuebles de tiempo compartido;</p> <p>y XV. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.</p>	<p>operación inmobiliaria, acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen;</p> <p>VII. Proporcionar a la autoridad judicial o de procuración de justicia, la información que les sea requerida respecto de las operaciones inmobiliarias que realicen;</p> <p>VIII. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias, dichos programas de actualización los impartirá la Secretaría cuando menos una vez cada 3 años mismos que serán obligatorios para los agentes;</p> <p>IX. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la acreditación otorgada;</p> <p>X. 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 su Reglamento,</p> <p>XI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus intermediados y de las personas con quienes tengan trato de negocios;</p> <p>XII. Omitir conducirse de manera que pongan a sus intermediados en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que intervenga;</p> <p>XIII. 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 factura, recibo u otro documento legal que ampare el mismo, salvo que se trate de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado;</p> <p>XIV. Cumplir con la normatividad vigente en el Estado en materia de desarrollo urbano, catastro, asentamientos humanos, notariado, fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y uso de inmuebles de tiempo compartido;</p> <p>y XV. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.</p>
<p>ARTÍCULO 17. El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los agentes inmobiliarios registrados, dará lugar, previo procedimiento establecido por la Secretaría, a las siguientes sanciones:</p> <p>I. Apercibimiento;</p> <p>II. Amonestación;</p> <p>III. Multa de 30 a 500 Unidades de Medida y Actualización;</p>	<p>ARTÍCULO 17. El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los agentes inmobiliarios, dará lugar, previo procedimiento establecido por la Secretaría, a las siguientes sanciones:</p> <p>I. Apercibimiento;</p> <p>II. Amonestación;</p> <p>III. Multa de 30 a 500 la Unidad de Medida de Actualización;</p>

IV. Suspensión de la acreditación otorgada de 3 a 90 días hábiles;
y V. Cancelación definitiva de la acreditación y de la inscripción en el Registro.

IV. Suspensión de la acreditación otorgada de 3 a 90 días hábiles;
y V. Cancelación definitiva de la acreditación y de la inscripción en el Registro.

Transitorios:

Único: Las reformas hechas a la LEY QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS REGISTRADOS DEL ESTADO DE CAMPECHE, entraran en vigor una vez publicado en el diario oficial del Estado de Campeche.

San Francisco de Campeche, Campeche a 27 de junio de 2019



Dip. Joaquín Notario Zavala
Integrante del Grupo Parlamentario de Morena.