

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

DIPUTADOS INTEGRANTES:

GRICELDA LORENA SOTO ALMADA
MARTÍN MATRECITOS FLORES
CARLOS NAVARRETE AGUIRRE
JORGE VILLAESCUSA AGUAYO
FRANCISCO JAVIER DUARTE FLORES

HONORABLE ASAMBLEA:

A los suscritos, diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano de esta Sexagésima Segunda Legislatura, nos fue turnado para estudio y dictamen, por la Presidencia de este Poder Legislativo, escrito del diputado Jorge Villaescusa Aguayo, el cual contiene **INICIATIVA CON PROYECTO DE LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA.**

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

La iniciativa materia del presente dictamen, fue presentada en sesión del Pleno, celebrada el día 11 de febrero de 2020, con base en los siguientes razonamientos:

“La regulación de los servicios inmobiliarios tiene una regulación diversa, tanto en la legislación civil, como en la relacionada con la protección al consumidor, así como la relacionada a los servicios que presta y a la obligatoriedad de contar con experiencia y un registro o licencia que lo acredita como inmobiliario. En el caso de México, tanto el Código Civil Federal, como la Ley Federal de Protección al Consumidor tienen regulaciones especiales sobre los servicios inmobiliarios, en cada Entidad Federativa hay leyes que regulan el registro de los profesionales inmobiliarios, así como los servicios que prestan.

De acuerdo con esto, hay algunas leyes que tratan sobre estos aspectos inmobiliarios, así como acuerdos de carácter administrativo que hacen obligatorio contar con registro inmobiliario.

El estado de Sonora es de las primeras entidades del país, que previó la creación de un registro estatal inmobiliario, en el que los asesores profesionales tienen que cumplir con ciertos requisitos para llevar a cabo su labor, como sucede en otras profesiones o actividades, sin que esto tenga nada que ver con la garantía de trabajo, de otra forma, cualquier médico podría operar sin tener cédula, cualquier persona podría brindar servicio de taxi sin tener concesión, cualquier persona brindaría servicios de fumigación sin contar con permisos de salud y no sería posible tener un orden jurídico capaz de regular diversas actividades en donde va de por medio el patrimonio familiar, la salud de las personas o la seguridad de las personas y sus bienes.

Así en Sonora, se tiene la Ley que crea el registro estatal de agentes inmobiliarios de Sonora, publicada el 23 de mayo de 2002; en otros estados, como en el caso de Sinaloa, se creó un Reglamento para el registro de los profesionales inmobiliarios de Sinaloa, publicado el 30 de agosto de 1996; en el estado de San Luis Potosí, el 6 de agosto de 2011, se publicó la Ley del registro de Agentes Inmobiliarios de San Luis Potosí, y en Baja California el 28 de noviembre de 2014 se publicó la Ley que regula las actividades de los agentes profesionales inmobiliarios en Baja California.

También en otras entidades federativas hay leyes que regulan los servicios inmobiliarios o las operaciones inmobiliarias como la Ley de Operaciones Inmobiliarias de Colima, la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Distrito Federal, la Ley de Operaciones Inmobiliarias de Veracruz, la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios de Quintana Roo, también en Tabasco el 7 de octubre de 2009, se publicó la Ley de Operaciones Inmobiliarias del estado de Tabasco; en el estado de México se adicionó el Libro Décimo Noveno denominado “De las Operaciones y Servicios Inmobiliarios” al Código Administrativo del Estado de México, el cual fue publicado el 3 de septiembre de 2015, entre otras.

En Coahuila, se cuenta con un acuerdo que regula el registro de los agentes inmobiliarios de Coahuila, publicado el 17 de abril del año 2007.

En el estado de Sonora en los últimos años, se ha incrementado considerablemente el número de sus habitantes; aunado a esto, siendo Sonora un estado fronterizo y cruce de paso de un gran número de connacionales que recorren nuestra Entidad rumbo al vecino país del norte, muchos de ellos toman la decisión de radicar en Sonora, lo que origina que busquen una vivienda digna, razones por las cuales, ha crecido notablemente la cantidad de empresas dedicadas a bienes y raíces, así como los agentes o asesores inmobiliarios; por lo tanto, se requiere una normativa para regular, tanto a dichas empresas inmobiliarias como a sus asesores, en la que se deben establecer bases firmes y directas, así como un procedimiento eficaz para la defensa de los ciudadanos que solicitan sus servicios y como garantía laboral de los mismos asesores.

Promover el desarrollo de los sectores de construcción y vivienda es un elemento esencial de la estrategia de la presente Administración, son sectores altamente generadores de empleos y que tienen el potencial de constituirse en motores del crecimiento de la demanda interna, para reducir la sensibilidad ante fluctuaciones en la economía internacional. La construcción mantiene una vinculación directa entre el desarrollo de una infraestructura moderna y eficiente y la producción de satisfactores para demandas sociales como lo es la vivienda, por lo que esta actividad económica se encuentra estrechamente ligada a la oferta y demanda de servicios inmobiliarios.

Por medio de esta Ley, se pretende dar seguridad al público que requiera estos servicios, se permitirá dar mayor certidumbre jurídica a las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado, se busca también que el servicio inmobiliario se preste con profesionalismo, conocimientos debidamente acreditados, certificados, ética total, para evitar cualquier tipo de riesgos en perjuicio de los usuarios; es por eso que se crea el Código de Ética de Servicios Inmobiliarios expedido por la Secretaría de Economía, con el cual, se pretenden fomentar los valores en los asesores inmobiliarios para el correcto desarrollo de la economía en el Estado, el cual debe ser del conocimiento de la sociedad en general.

Es importante mencionar que, aunado a lo anterior, se crea al Consejo de Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Sonora, para afianzar aún más la capacitación y actualización, para incrementar la profesionalización de los asesores inmobiliarios del estado de Sonora.

Con esta nueva Ley se pretende, además de reglamentar la actividad inmobiliaria; simplificar y hacer más esta fácil actividad, señalando los requisitos mínimos que deben cumplir las personas que deseen prestar servicios de asesoría inmobiliaria, tales como: el asesor debe contar con los conocimientos necesarios para llevar a cabo dichas operaciones, estar capacitado y actualizado en la materia, con su respectiva licencia para operar como tal, así como encontrarse debidamente registrado en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, la obligatoriedad de que los asesores inmobiliarios presenten su licencia cada vez que se presenten como tales cuando gestionan ante los notarios y al asesorar a sus clientes.

Con la existencia del Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, se hace constar, la inscripción de los asesores inmobiliarios, la revalidación de su inscripción, e información de estos, consistente en nombre completo, número de licencia, teléfono, correo electrónico, entre otros.

Para poder estar inscrito en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, es necesario cumplir con una serie de requisitos, como capacitación (nivel diplomado) de acuerdo al Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización, elaborado por la Secretaría de Economía del Estado; de igual forma, se requiere de identificación oficial vigente, cédula RFC, comprobante de domicilio fiscal y convencional, registro de contrato de adhesión en la PROFECO, y carta de no antecedentes penales, principalmente.

Otro de los propósitos de la Ley, es que el público en general identifique plenamente a los asesores inmobiliarios calificados, esto con el fin de evitar ser sujetos a abusos, fraudes y cualquier actividad que ponga en riesgo el patrimonio de los ciudadanos.

Siendo Sonora, uno de los primeros estados en tener una legislación para regular las actividades del ramo inmobiliario, con esta Ley, se garantizará el nivel de servicio y seguridad para los usuarios de servicios inmobiliarios, se logrará combatir la informalidad, el fraude a que pueden ser sujetos los usuarios inmobiliarios; todo esto, en beneficio de los ciudadanos, de los asesores y de la actividad inmobiliaria.

Requerimos una normativa para regular los servicios inmobiliarios, la cual establezca bases firmes y directas, así como procedimientos eficaces para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios. Recordemos que el comprar, vender, rentar o hacer cualquier otro tipo de operación inmobiliaria no es una tarea sencilla para la mayoría de las personas ya que es una decisión de vida y por tanto recurren a las opiniones de los agentes y empresas inmobiliarias, las cuales deben estar reguladas para aportar sus servicios de asesoría y de operación, por lo que resulta indispensable ofrecer certeza jurídica para todos los involucrados en las actividades inmobiliarias que ocurran en Sonora.

El objeto de la ley que se somete a su consideración radica en regular de manera más eficiente las operaciones inmobiliarias en la entidad, a fin de que se observen y apliquen los principios de certeza jurídica, profesionalismo, máxima seguridad, y estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales, para proteger el interés general implicado en las mismas y fomentar el desarrollo de inversiones en el sector inmobiliario de nuestro Estado.

Asimismo, además de regular las actividades de los intermediarios inmobiliarios con la intención de proteger el patrimonio de los que invierten directamente en dichas operaciones, también se logrará aumentar la eficiencia del mercado, incrementado con ello la seguridad de los consumidores y la calidad de los servicios que reciben.

Igualmente consideramos que se estará haciendo frente común a la informalidad, a los fraudes y a la evasión en beneficio del fomento al empleo, mayor captación de recursos y de inversiones. Con la aplicación de una debida normativa de consumo en el sector de la intermediación inmobiliaria, se establecerán también procedimientos eficaces para la defensa de los convenios celebrados entre agentes inmobiliarios, consumidores y usuarios, así como constituir una mayor garantía en los derechos de unos y otros, para generar un entorno que les brinde mayor certidumbre y seguridad jurídica.

El beneficio social que se pretende obtener con esta Ley es brindar protección al patrimonio de las personas y certeza jurídica a las partes intervinientes en las operaciones inmobiliarias.

IMPACTO PRESUPUESTARIO

Ahora bien, en virtud de que la implementación de la presente iniciativa pudiera representar un impacto en las finanzas del Gobierno del estado repercutiendo directamente en la implementación de algunos programas de gobierno y con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo quinto, de la fracción XXII, del artículo 64 de la Constitución Política del Estado de Sonora; en términos de la fracción IX, del artículo 79 de la citada Constitución, solicito que la presente iniciativa, además de ser turnada a la Comisión correspondiente de su dictaminación, el presidente

de la misma, la remita al Ejecutivo del Estado, para que, por conducto de la Secretaría de Hacienda, se realice el dictamen de impacto presupuestario correspondiente.”

Expuesto lo anterior, esta Comisión procede a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que, en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- El Poder Legislativo del Estado tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con el artículo 64, fracción XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- Es evidente que la actividad inmobiliaria juega un papel muy importante para el desarrollo de toda sociedad, lo que hizo necesario la creación de leyes para regular esta materia en diferentes estados del país, incluido el nuestro, con el fin de registrar a los asesores inmobiliarios y regular las operaciones que realizaban, creando, a la vez, mejores oportunidades para los profesionales que deseaban capacitarse y certificarse de manera oficial para poder respaldar su conocimiento y preparación.

En ese sentido, el día 23 de mayo del 2002, se publicó en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, poniendo a nuestro Estado a la vanguardia, como una de las primeras entidades del país, que creó un registro estatal inmobiliario, obligando a los asesores profesionales en esta materia, a cumplir con ciertos requisitos para llevar a cabo su labor, con lo que se logró otorgar mayor certeza a las transacciones de bienes inmuebles que se celebraban en el Estado.

Adicionalmente, esta normatividad también arrojó beneficios a los asesores del ramo inmobiliario, garantizándoles mejores condiciones para realizar su trabajo, puesto que con el aval de las autoridades registrales, adquirieron ventajas que antes no tenían sobre los asesores informales que en muchas ocasiones cometían actividades fraudulentas en perjuicio de sus clientes, afectando directamente al sector y, por supuesto, al desarrollo económico, social y urbano del Estado, toda vez estas prácticas indebidas provocaban que las transacciones inmobiliarias disminuyeran por falta de confianza, dejando los bienes inmuebles improductivos, abandonados y, en muchos casos, vandalizados e “invadidos” por personas de escasos recursos o delincuentes, lo que resultaba en un decremento en el valor de la propiedad y un incremento en los índices de inseguridad de los alrededores.

Sin embargo, a casi dos décadas de su entrada en vigor y tomando en consideración las escasas adecuaciones que ha sufrido a lo largo del tiempo, queda claro que la referida Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios ha quedado desfasada y sirve de poco a las necesidades del sector inmobiliario, sobre todo, para dar una adecuada respuesta a las demandas de los numerosos ciudadanos que requieren de servicios confiables por parte de los asesores de dicho sector productivo, lo que hace necesario una normatividad más completa para crear un registro que se constituya en una mejor herramienta para los usuarios de los servicios inmobiliarios y los profesionales que los ofrecen.

Por otra parte, no podemos dejar de tomar en consideración la información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), que nos indica que en el Estado de Sonora, el sector inmobiliario representa el 10% del Producto Interno Bruto (PIB) Estatal, con una importante actividad en zonas industriales, plazas comerciales, centros de negocios, desarrollos turísticos y de vivienda; lo cual contrasta con los índices que se presentan a nivel nacional donde este sector representa el 14% del PIB, con lo que queda clara evidencia de que el sector inmobiliario del Estado se encuentra por debajo de la media nacional, lo que nos obliga a tomar medidas para regular el notable crecimiento de las inversiones en dicho sector y garantizar que ese incremento en la inversión inmobiliaria se refleje en el desarrollo económico estatal, y beneficie directamente a la sociedad sonorense.

Para esos efectos, la iniciativa de mérito nos ofrece una nueva normatividad en la materia denominada Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora, con la cual, de acuerdo su parte expositiva, se pretende crear una mejor regulación para las actividades inmobiliarias, a efecto de:

- ✓ Dar más seguridad a los usuarios de los servicios inmobiliarios.
- ✓ Otorgar mayor certidumbre jurídica en relación a las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado.
- ✓ Que los servicios del sector se presten con profesionalismo y conocimientos debidamente acreditados y certificados.
- ✓ Crear el Código de Ética de Servicios Inmobiliarios.
- ✓ Crear el Consejo de Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Sonora, para incrementar la profesionalización de los asesores inmobiliarios en la Entidad.
- ✓ Establecer los requisitos mínimos para el registro de los asesores inmobiliarios.
- ✓ Que exista en dicho registro mejor información de los profesionales registrados y que se pueda identificar fácilmente a los asesores inmobiliarios calificados.
- ✓ Crear el Programa Anual de Capacitación, Actualización y Profesionalización.
- ✓ Combatir la informalidad, los fraudes y a la evasión existente en este ramo productivo.
- ✓ Establecer procedimientos eficaces para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios.
- ✓ Promover la captación de inversiones y fomentar la creación de empleos.
- ✓ Proteger el patrimonio de los sonorenses.

Por lo anteriormente expuesto, los diputados que integramos esta Comisión de Desarrollo Urbano, consideramos que el proyecto de ley que fue puesto a nuestra consideración es positivo y debe ser aprobado por el Pleno de este Poder Legislativo, toda vez que con su entrada en vigor, contaremos en la Entidad con una nueva normatividad que se constituya en una herramienta jurídica que dé una respuesta más eficaz a las necesidades de la sociedad sonorense en materia de servicios inmobiliarios, y que, adicionalmente, cubra las lagunas legales que actualmente existen dentro de la ley vigente, que evitan que el sector inmobiliario explote su potencial en beneficio del desarrollo del Estado.

Finalmente, es pertinente señalar que, atendiendo lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y el artículo 79, fracción IX de la Constitución Política del Estado de Sonora, mediante oficio número 4340-I/20, de fecha 17 de febrero de 2020, la Presidencia de la Mesa Directiva de este Poder Legislativo tuvo a bien solicitar al

Secretario de Hacienda del Gobierno del Estado de Sonora, la remisión a esta Soberanía, del dictamen de impacto presupuestario de la iniciativa en cuestión. Al efecto, mediante oficio número SH-1760/2020, de fecha 11 de septiembre de 2020, el titular de la Secretaría de Hacienda señala lo siguiente al respecto: *“Sobre la iniciativa que, con PROYECTO DE LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA, identificada con número de folio 2135, esta secretaría no observa un impacto presupuestal que ponga en riesgo el Balance Presupuestario Sostenible del Gobierno del Estado, siempre y cuando las nuevas responsabilidades que se pudieran crear se cumplan con los recursos que cuenta actualmente la Secretaría de Economía.”*

En conclusión, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a la consideración del Pleno de esta Soberanía, el siguiente proyecto de:

NUMERO 170

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA,
EN NOMBRE DEL PUEBLO, TIENE A BIEN EXPEDIR LA SIGUIENTE:**

LEY

DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés general y tienen por objeto la creación y establecimiento de normas y principios para la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado de Sonora.

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

I.- Asesores Inmobiliarios: Las personas físicas que realicen actividades de intermediación inmobiliaria, ya sea que se ostenten como Asociado, Comisionista, Agente, Asesor, Consultor, Afiliado, Promotor, Intermediario, Corredor, Asistente o el nombre que seleccione para atender actos relacionados con la comercialización de inmuebles;

II.- Asociaciones Inmobiliarias: Las asociaciones de asesores inmobiliarios, legalmente constituidas;

III.- Bienes Inmuebles: El suelo y las construcciones adheridas a él y todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble;

IV.- Certificación: Actividad avalada por la Norma de Competencia Laboral, a través de las entidades de certificación y evaluación de competencias (ECO), acreditadas por CONOCER;

V.- Código: El Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios del Estado de Sonora, publicado por la Secretaría de Economía;

VI.- Colegio de Asesores Inmobiliarios: Todos los asesores inmobiliarios, personas físicas y morales registradas en la Secretaría con licencia vigente que se constituyan como Colegio, de conformidad con la legislación civil y la Ley de Profesiones del Estado de Sonora;

VII.- Consejo: Órgano donde se podrán agrupar las asociaciones inmobiliarias del Estado de Sonora;

VIII.- Contrato de Intermediación Inmobiliaria: Acto jurídico bilateral, elaborado de acuerdo al Código Civil y Mercantil, que crea derechos y obligaciones entre el Asesor Inmobiliario y su cliente;

IX.- Cliente: La persona física o moral que contrata o recibe servicios inmobiliarios;

X.- Delito: Es el acto u omisión que sancionan las leyes penales;

XI.- Dirección: La Dirección General de Notarias del Estado de Sonora;

XII.- Empresas Inmobiliarias: Unidad económica-social dedicada a la construcción, venta, alquiler, y administración de bienes inmuebles;

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

XIV.- Intermediación Inmobiliaria: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles;

XV.- Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas para realizar operaciones de intermediación inmobiliaria en el Estado;

XVI.- Padrón de Asesores Inmobiliarios: Listado oficial que deberá publicar y actualizar la Secretaría, con información de los Asesores Inmobiliarios como: número de licencia, fecha de vigencia de su registro, información de contacto y domicilio en donde presta sus servicios inmobiliarios;

XVII.- Programa: Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de servicios inmobiliarios;

XVIII.- Reglamento: El Reglamento de la Ley de Servicios Inmobiliarios del Estado de Sonora;

XIX.- Registro: El Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios;

XX.- Servicios Inmobiliarios: Las gestiones, acciones o actividades vinculadas con la intermediación inmobiliaria, así como la promoción, administración, comercialización, consultoría y cualquier otra actividad inmobiliaria, que lleven a cabo los Asesores Inmobiliarios y las empresas que estén vinculadas con las operaciones inmobiliarias;

XXI.- Secretaría: Secretaría de Economía;

XXII.- UMA: Unidad de Medida y Actualización, utilizada como unidad de cuenta. Índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las sanciones previstas en la presente Ley; y

XXIII.- Unidades Capacitadoras: asociaciones, cámaras e instituciones educativas autorizadas por la Secretaría y Consejo, para brindar conforme al Programa, Capacitación, Actualización y Profesionalización a los asesores inmobiliarios.

ARTÍCULO 3.- A falta de disposiciones en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria en lo que corresponda, las siguientes normatividades:

- I.- Código Civil para el Estado de Sonora;
- II.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora;
- III.- Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora;
- IV.- Ley de Profesiones del Estado de Sonora;
- V.- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;
- VI.- Código de Comercio;
- VII.- Código Penal Federal;
- VIII.- Código Nacional de Procedimientos Penales; y
- IX.- Demás que considere relevante la Secretaría.

TÍTULO SEGUNDO REGISTRO Y LICENCIA DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I COMPETENCIA DE LA SECRETARIA

ARTÍCULO 4.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, la cual, para dichos efectos, contará con las siguientes atribuciones:

- I.- Recibir las solicitudes y, en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro;
- 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 y renovación de las licencias de los Asesores Inmobiliarios;
- III.- Renovar, con la periodicidad prevista en la presente Ley, las inscripciones en el Registro y las licencias de los Asesores Inmobiliarios;
- IV.- Formular y ejecutar el programa de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;
- V.- Proporcionar por sí o a través de terceros, capacitación y actualización a los Asesores Inmobiliarios del Estado;
- VI.- Integrar y tener actualizado el Registro en el que se deberán inscribir los Asesores Inmobiliarios, las licencias otorgadas y el nombre de su titular, así como las denuncias, quejas que hayan presentado contra alguna persona física o moral dedicada a la actividad inmobiliaria;
- VII.- Tener un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de malas prácticas de los Asesores Inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo;
- VIII.- Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley;

IX.- Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los programas con instituciones educativas, colegios y asociaciones de profesionales inmobiliarios, facultados para ello;

X.- Difundir el Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios del Estado de Sonora, publicado por la Secretaría;

XI.- Crear y mantener actualizado el Padrón de Capacitadores Inmobiliarios; y

XII.- Las que señale la presente Ley y los demás ordenamientos aplicables a la materia.

ARTÍCULO 5.- El Instituto y la Dirección actuarán como órganos de apoyo técnico de la Secretaría, en relación con la aplicación de esta Ley. La Secretaría de Gobierno, deberá dictar a la Dirección, y, la Secretaría de Hacienda al Instituto, la obligatoriedad de solicitar la licencia, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario al asesor inmobiliario que intervenga en cualquier intermediación inmobiliaria.

Los notarios públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando en la intermediación inmobiliaria, resulte que el asesor inmobiliario no cuente con la licencia inmobiliaria.

CAPÍTULO II

REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 6.- El Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios, es una herramienta electrónica para hacer constar la inscripción de Asesores Inmobiliarios, registro de denuncias, la renovación de su inscripción, así como la imposición de sanciones.

ARTÍCULO 7.- El Registro será de carácter público, por lo que cualquier persona podrá consultar la información contenida en el mismo, cumpliendo con los términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

ARTÍCULO 8.- La Secretaría administrará y publicará en Internet el Padrón de Asesores Inmobiliarios inscritos en el Registro, que contendrá, como mínimo, el nombre completo del asesor inmobiliario, su número de registro, su número de licencia y la vigencia de dicha licencia.

ARTÍCULO 9.- Para poder inscribirse en el registro, los Asesores Inmobiliarios deberán presentar ante la Secretaría, la solicitud correspondiente, anexando los siguientes documentos:

I.- Tratándose de personas morales:

a).- Copia de identificación oficial vigente del Representante Legal;

b).- Acta Constitutiva, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Comercio;

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

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; todos los asesores inmobiliarios, asociados, comisionistas, agentes, consultores, afiliados, promotores, intermediarios, corredores o la figura jurídica que los ampare, que trabajen en empresas inmobiliarias bastara que presenten el Contrato de Adhesión actualizado de la empresa;

e).- Registro Federal de Contribuyentes de la empresa, en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios inmobiliarios;

f).- Copia certificada del poder notarial del representante legal, en su caso;

g).- Relación de los asesores inmobiliarios que tengan un vínculo legal con la empresa, los cuales deberán contar con licencia inmobiliaria vigente y certificación correspondiente;

h).- En el caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que el Representante Legal de la Empresa cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación a través del Instituto Nacional de Migración.

II.- Tratándose de personas físicas:

a).- Copia de identificación oficial vigente con fotografía;

b).- Registro Federal de Contribuyentes en el régimen que le corresponde a la prestación de servicios inmobiliarios;

c).- Acreditar su capacitación en materia inmobiliaria mediante constancia expedida por alguna Unidad Capacitadora validada por la Secretaría de Economía; en caso de registro inicial, deberá acreditar 120 horas de capacitación; en caso de renovación, deberá acreditar 30 horas de capacitación en el último año de vigencia;

d).- Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio fiscal y domicilio convencional;

e).- Presentar constancia de Registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor y copia del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor; en caso de asesores inmobiliarios, asociados, comisionistas, agentes, consultores, afiliados, promotores, intermediarios, corredores o la figura jurídica que los ampare, que trabajen en empresas inmobiliarias bastara que presenten el Contrato de Adhesión actualizado de la empresa;

f).- Aceptar expresamente, cumplir con el programa de capacitación y acreditar el cumplimiento de aquellas capacitaciones que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de renovación de la licencia;

g).- No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delito en contra de las personas en su patrimonio;

h).- En el caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que la persona extranjera cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación a través del Instituto Nacional de Migración y su tarjeta de residente.

La Secretaría deberá revisar en un término máximo de tres días el cumplimiento de los requisitos y determinará su procedencia en sentido positivo y lo registrará en el Padrón de Asesores Inmobiliarios; en caso de no cumplir con algún requisito, informará al solicitante los motivos de la negativa y dará un plazo de diez días para subsanar las deficiencias.

CAPÍTULO III

OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE ASESOR INMOBILIARIO

ARTÍCULO 10.- Para cualquier intermediación inmobiliaria en el Estado de Sonora, que realice un asesor inmobiliario deberá contar con su licencia de asesor inmobiliario vigente, otorgada por la Secretaría, esta licencia tendrá una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de la emisión. La licencia se emitirá en un plazo no mayor de quince días, una vez que el asesor haya cumplido con los requisitos señalados para su registro.

ARTÍCULO 11.- Las Asociaciones Inmobiliarias y las empresas inmobiliarias, deberán solicitar a todas las personas que realizan una intermediación inmobiliaria en su representación, que cuenten

con la licencia inmobiliaria vigente. La infracción al incumplimiento de esta obligación recaerá sobre el Asesor Inmobiliario y/o la empresa que lo contrató, cualquiera que sea la relación laboral;

ARTÍCULO 12.- Sólo las personas físicas que cuenten con la licencia inmobiliaria vigente, podrán realizar operaciones de intermediación inmobiliaria, así como ostentarse y anunciarse como “ASESORES INMOBILIARIOS CON LICENCIA ESTATAL”.

CAPÍTULO IV PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN

ARTÍCULO 13.- La Secretaría, con la participación de las instituciones educativas, Asociaciones Inmobiliarias, el Consejo o el Colegio, deberán elaborar el Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización, en materia de servicios inmobiliarios.

ARTÍCULO 14.- La Secretaría podrá autorizar a instituciones educativas, asociaciones civiles, y personas físicas para que brinden capacitación, entrenamiento y formación conforme al programa de capacitación.

Implementará un Programa de Certificación de Competencias Laborales e impulsará planes y programas de estudio en los niveles y conocimientos necesarios para ejercer bajo las denominaciones de Título de Técnico, Título de Técnico Universitario.

ARTÍCULO 15.- La persona que desee ostentarse como asesor inmobiliario certificado, deberá acreditarse como persona competente para el desarrollo de esta actividad y estar certificado en la Norma de Competencia Laboral, a través de Entidades de Certificación y Evaluación de Competencias, reconocidas por la Secretaría de Educación y Cultura.

ARTÍCULO 16.- La pertenencia a asociaciones, a empresas inmobiliarias, la obtención de certificaciones, capacitaciones, estándar de competencia ni la amplia experiencia, no eximen del cumplimiento de la presente Ley, por lo que todas las personas que realicen intermediaciones inmobiliarias en Sonora deberán acatar la presente Ley, su Reglamento y el Código de Conducta expedido por la Secretaría.

CAPÍTULO V OBLIGACIONES Y DERECHOS

ARTÍCULO 17.- Los Asesores Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Cumplir con los requisitos y tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro y obtener su licencia inmobiliaria que deberá presentar en todas las actuaciones que realice con carácter de Asesor Inmobiliario;

II.- Renovar 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 de la inscripción o del otorgamiento de la licencia, en caso contrario informar las modificaciones que hayan ocurrido;

III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia inmobiliaria;

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.- Si alguna Sociedad desea brindar capacitación, deberá llevarla a cabo a través de una Asociación Inmobiliaria o institución educativa;

VI.- 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;

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

VIII.- Omitir conducirse de manera que ponga a sus clientes en situación de riesgo legal o financiera en las operaciones de intermediación inmobiliaria que les encomienden;

IX.- Bajo ninguna circunstancia, cometer las conductas establecidas en el Código Penal Federal y del Estado, referente a los delitos en contra de las personas en su patrimonio, ya sea clientes o Asesores Inmobiliarios;

X.- Abstenerse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por los trámites propios de la intermediación inmobiliaria, 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;

XI.- Conducirse bajo el Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios expedido por la Secretaría de Economía y en su caso, someterse de manera voluntaria a los mecanismos de solución de controversias;

XII.- Informar a la autoridad competente sobre aquellas operaciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito;

XIII.- En ningún caso deberá cobrar un "sobreprecio", por ser considerada costumbre en detrimento de los intereses, en particular del cliente vendedor;

XIV.- Obtener autorización expresa y por escrito o celebrar contrato de intermediación inmobiliaria con el o los propietarios que le autoricen celebrar operaciones respecto del bien inmueble de su propiedad;

XV.- Incluir en la documentación que ampare las transacciones inmobiliarias a su cargo, su nombre y número de licencia, así como la siguiente leyenda:

"SOLO LAS ASOCIACIONES INMOBILIARIAS Y LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS CON REGISTRO VIGENTE Y LOS ASESORES INMOBILIARIOS QUE CUENTEN CON LICENCIA INMOBILIARIA VIGENTE, PODRÁN OSTENTARSE Y ANUNCIARSE COMO ASESORES INMOBILIARIOS".

XVI.- Guardar confidencialidad, respecto a la información que conozca y maneje con motivo de la realización de cualquier transacción inmobiliaria, en términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y demás disposiciones legales relativas;

XVII.- Cuando se presente ante Notario Público, cliente, Instituto, o Fiduciario, deberá acreditar que es asesor inmobiliario registrado ante la Secretaría y que cuenta con licencia vigente de Asesor Inmobiliario; y

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

ARTÍCULO 18.- Las controversias que se susciten entre Asesores Inmobiliarios, así como aquellas que se tengan con sus clientes, podrán dirimirse primero en la Comisión de Honor y Justicia de la Asociación a la que pertenece, segundo en la Comisión de Honor y Justicia del Consejo, o conforme a la Ley de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias para el Estado de

Sonora, a través de la mediación y la conciliación; en caso necesario y para garantizar la legalidad del acto jurídico, acudirá al órgano jurisdiccional para presentar la denuncia correspondiente.

ARTÍCULO 19.- Son derechos de los Asesores Inmobiliarios que tengan la licencia inmobiliaria vigente, los siguientes:

- I.- Contar con licencia de asesor inmobiliario del Estado de Sonora;
- II.- Recibir una remuneración justa por la prestación de servicios inmobiliarios;
- III.- Usar públicamente la licencia inmobiliaria expedida por la Secretaría;
- IV.- Pertenecer al padrón de Asesores Inmobiliarios con licencia vigente, reconocidos públicamente por la Secretaría;
- V.- Los profesionales inmobiliarios se podrán reunir con el fin de salvaguardar sus intereses comunes, constituyéndose en Asociación, Consejo y Colegio; y
- VI.- Los demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

TÍTULO TERCERO VISITAS DE VERIFICACIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I VISITAS DE VERIFICACIÓN

ARTÍCULO 20.- Para la aplicación y vigilancia al cumplimiento de la presente Ley, la Secretaría podrá ordenar visitas de verificación, las cuales se llevarán conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, su Reglamento y en lo conducente será aplicable de manera supletoria el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora.

ARTÍCULO 21.- Cuando los inspectores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de una infracción a las disposiciones de la presente Ley o su reglamento, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas para el conocimiento de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 22.- Los inspectores de la Secretaría, tienen estrictamente prohibido recibir alguna gratificación o dádivas con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse una situación de este tipo, serán destituidos del encargo.

CAPÍTULO II INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 23.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los Asesores Inmobiliarios que están registrados, dará lugar a las siguientes sanciones:

- I.- Amonestación con apercibimiento;
- II.- Multa desde veinticinco hasta cien Unidades de Medida y Actualización, para Asesores Inmobiliarios que tienen licencia o registro, pero no estén actualizados;
- III.- Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles;

IV.- Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro;

V.- Clausura temporal o permanente, parcial o total; y

VI.- Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

ARTÍCULO 24.- A las personas físicas que se ostenten como Asesores Inmobiliarios sin licencia y sin registro, se les aplicara multa desde cien hasta trescientas Unidades de Medida y Actualización.

ARTÍCULO 25.- Los Asesores 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 26.- Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

I.- Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse;

II.- La gravedad de la infracción;

III.- El beneficio que hubiese obtenido el infractor;

IV.- La reincidencia del infractor; y

VI.- La capacidad económica del infractor.

ARTÍCULO 27.- 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.

Los recursos que se obtengan por concepto de multas se destinarán a los programas de capacitación y promoción que impulse la Secretaría, relacionados con la actualización y profesionalización de los Asesores Inmobiliarios.

ARTÍCULO 28.- En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por Asesores Inmobiliarios se asentarán en el Registro.

CAPÍTULO III

RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 29.- 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 Justicia Administrativo del Estado de Sonora.

T R A N S I T O R I O S

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley que Crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 40, Sección 1, de fecha 23 de mayo del 2002 y sus modificaciones de fecha 12 de abril de 2007 y de fecha 4 de Agosto 2008.

ARTICULO TERCERO. - El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley dentro de los siguientes cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO.- Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo operaciones de intermediación inmobiliaria y tengan su licencia vencida, deberán dentro de un plazo de tres meses, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, comparecer ante la Secretaría y tramitar su licencia como Asesor Inmobiliario.

ARTÍCULO QUINTO.- Los Asesores Inmobiliarios que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estén inscritos en el Registro y tengan vigente su licencia, podrán renovar dicha licencia hasta la fecha de su vencimiento.

APÉNDICE

LEY 170; B. O. No. 29 SECCIÓN V; de fecha 8 de Octubre de 2020.

ÍNDICE

LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA.....	6
TÍTULO PRIMERO.....	6
DISPOSICIONES GENERALES.....	6
CAPÍTULO ÚNICO	6
DISPOSICIONES GENERALES.....	6
TÍTULO SEGUNDO	8
REGISTRO Y LICENCIA DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS	8
CAPÍTULO I	8
COMPETENCIA DE LA SECRETARIA	8
CAPÍTULO II	9
REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS.....	9
CAPÍTULO III	10
OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE ASESOR INMOBILIARIO	10
CAPÍTULO IV.....	11
PROGRAMA DE CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN.....	11
CAPÍTULO V	11
OBLIGACIONES Y DERECHOS	11
TÍTULO TERCERO	13
VISITAS DE VERIFICACIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y	13
SANCIONES Y DE LOS RECURSOS.....	13
CAPÍTULO I	13
VISITAS DE VERIFICACIÓN.....	13
CAPÍTULO II	13
INFRACCIONES Y SANCIONES.....	13
CAPÍTULO III	14
RECURSO DE INCONFORMIDAD.....	14
TRANSITORIOS	14

