



**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA  
DE LA LIX LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO  
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA  
P R E S E N T E**

El Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional de la LIX Legislatura del H. Congreso del Estado de Puebla, por conducto del **Diputado Sergio Moreno Valle German**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 Fracción I, 63 Fracción II y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 44 Fracción II, 144 Fracción II, 145, 147, 148, 149, 153 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla, somete a consideración de esta Soberanía la presente:

**INICIATIVA DE LEY QUE REGULA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS  
INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE PUEBLA.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La prestación de servicios inmobiliarios incluye entre otras, las actividades de promoción, comercialización o intermediación, administración, consultoría, valuación y asesoría en financiamiento de inmuebles por cuenta de terceros. Esta actividad económica debe ser regulada con objeto de lograr certeza jurídica y confianza para quienes son usuarios del servicio; es decir en la medida en que existan normas claras y precisas que articulen la actividad, se logrará mayor confianza hacia los Agentes Inmobiliarios y hacia la actividad.

Por tanto, para regular la prestación del servicio inmobiliario debe tomarse en cuenta la relación económica y jurídica; la primera servirá para conocer, dentro del campo de la oferta y la demanda, los factores que impulsan a la actividad y las condiciones de desarrollo; la segunda se centra en establecer el entramado institucional y tendrá como objeto dotar de certeza jurídica a la propia actividad y a sus relaciones.

Por lo que respecta a la relación económica es necesario señalar que “los mercados inmobiliarios son complejos debido a que son probablemente los que cumplen en menor medida las condiciones que se les atribuyen a los mercados eficientes y de competencia perfecta”<sup>1</sup>. Por tanto, el mercado de los bienes inmuebles tiene características propias, como son:

- La asimetría de la información, la cual consiste en que las características físicas y legales de los inmuebles, son conocidas por el vendedor, pero no por el comprador. “Los compradores poseen información imperfecta sobre la ubicación del inmueble cuyas características se aproximan más a sus preferencias y los vendedores tienen información incompleta sobre la ubicación del comprador dispuesto a pagar el precio más alto por su vivienda.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Aranda, Vargas Guadalupe; Castillo, Soto Manuel; Rodríguez, Felix Abraham; El mercado de vivienda y su enfoque neoinstitucional, Revista de Análisis Económico 2000, número 039, página 1, Universidad Autónoma Metropolitana.

Un mercado de competencia perfecta es aquel en el que la oferta y la demanda son iguales, pero también debe tener ciertas características como: existir un gran número de compradores y vendedores, los bienes deben ser homogéneos, los productores y consumidores deben tener idéntica información. En realidad no existen los mercados de competencia perfecta pero el mercado debe tender hacia la competencia perfecta.

<sup>2</sup> Aranda, Vargas Guadalupe; Castillo, Soto Manuel; Rodríguez, Felix Abraham; Análisis Económico de los costos de transacción del mercado de bienes raíces, Revista de Análisis Económico 2000, número 03, página 138, Universidad Autónoma Metropolitana.

Por lo que se refiere a la relación jurídica de la actividad inmobiliaria, existen mecanismos y reglas particulares que rigen dicho mercado.

- De acuerdo a North,<sup>3</sup> las instituciones son las reglas del juego en una sociedad, definen y limitan el conjunto de elecciones de los individuos. En este sentido se identifican a las reglas de manera amplia con las limitaciones formales e informales, es decir con las reglas políticas, judiciales y económicas; códigos de conducta, normas de comportamiento y convencionalismos.
- En consecuencia, el Estado es el encargado de establecer las reglas dentro del mercado inmobiliario, cuidando que las transmisiones de propiedad guarden certeza jurídica y vigilando en el ámbito de su competencia que se cumplan las reglas para realizar dichas transmisiones. Sin embargo conviene distinguir qué facultades se reserva el Estado y qué competencias delega para vigilar el cumplimiento de las reglas en la construcción del mercado:

Sin embargo, no existen reglas definidas que normen la actividad inmobiliaria para quienes colocan los inmuebles en el mercado, es decir el actuar de los agentes inmobiliarios que son intermediarios, negociadores y asesores en la venta de bienes inmuebles, no es supervisado, ni tampoco regulado, careciendo por tanto

---

<sup>3</sup> Douglass North, economista galardonado con el Premio Nobel, precursor de la teoría neo-institucionalista. Mismo que centra su análisis más en las instituciones que en los cambios tecnológicos, para explicar los cambios económicos.

de normas que otorguen certeza a la actividad, a los que desempeñan dicha función y a los terceros que compran o venden los bienes inmuebles.

Sin duda un agente inmobiliario es pieza fundamental en la construcción del mercado inmobiliario, en el entendido de “que el comprador al adquirir la vivienda encuentra los mismos problemas que el vendedor: tiempo, dinero y la disyuntiva de obtener información del mercado por él mismo”<sup>4</sup> en consecuencia el vendedor decide acudir a un agente inmobiliario. De ahí la importancia de que la actividad inmobiliaria y consecuentemente los agentes inmobiliarios sean regulados.

Resulta evidente que el desarrollo e incremento del mercado inmobiliario; así como de las actividades de promoción, comercialización o intermediación, administración, consultoría, valuación y asesoría en financiamiento de inmuebles por cuenta de terceros, requieren del establecimiento de normas que brinden garantías jurídicas a quienes pretendan derechos sobre los mismos. Surgiendo así la necesidad de regular a las personas que se dedican a prestar sus servicios como Agentes Inmobiliarios.

Es indispensable señalar que la Iniciativa de Ley que Regula la Prestación de los Servicios Inmobiliarios en el Estado de Puebla, tiene como finalidad la supervisión de la actividad de las personas físicas y morales que se dedican a la compra, venta, arrendamiento de bienes inmuebles como actividad permanente o esporádica y de aquellas que de forma voluntaria se inscriban en el registro público inmobiliario; además dentro del objeto de esta Ley se encuentra el establecimiento de derechos y obligaciones relacionados con la actividad

---

<sup>4</sup> Op cit., Análisis Económico de los costos de transacción del mercado de bienes raíces, página



inmobiliaria, otorgando certeza a quienes, ante la ausencia de un marco jurídico se ven expuestos a asumir riesgos que, en ocasiones los lleva a perder su patrimonio, a la vez contiene una serie de requisitos dirigidos a fortalecer la confianza y credibilidad en las actividades que realizan los Agentes Inmobiliarios.

En ese sentido la presente iniciativa tiene como propósitos fundamentales:

- a)** Que los usuarios de los servicios Inmobiliarios puedan identificar plenamente a los Agentes Inmobiliarios calificados;
- b)** Prevenir que, cualquier persona preste servicios inmobiliarios con impericia, convirtiendo a los usuarios de los servicios inmobiliarios, en víctimas de abusos debido a la incertidumbre en las transacciones;
- c)** Obtener un margen razonable de seguridad jurídica para los usuarios y lograr paulatinamente que la función del Agente Inmobiliario sea reconocida como la de un profesional; y
- d)** Coadyuvar en la aplicación del marco jurídico correspondiente.

De conformidad con lo anterior la presente iniciativa prevé reglamentar el ejercicio de la actividad inmobiliaria, ordenar a quienes se dedican a esa actividad y acreditarlos; su objeto fundamental es el establecimiento de derechos y obligaciones relacionados con las operaciones inmobiliarias para que ante la ausencia de normas; se otorgue certeza a quienes se ven expuestos a asumir riesgos que en ocasiones los llevan a perder su patrimonio, a través de requisitos dirigidos a fortalecer la confianza y credibilidad de las actividades que realizan los Agentes Inmobiliarios.

Es evidente la necesidad de regular la actividad de los Agentes y Empresas



Inmobiliarias, con el objeto de que proporcionen un servicio que proteja el patrimonio, ofrezca mayor certeza jurídica para todos los involucrados en las operaciones inmobiliarias y aporte control, transparencia e información sobre el mercado inmobiliario.

Por lo anterior, se presenta a este Honorable Congreso del Estado la siguiente:

## **INICIATIVA DE LEY QUE REGULA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE PUEBLA**

### **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

##### **Del Objeto de la Ley**

**Artículo 1.-** La presente ley es de orden público e interés social tiene por objeto regular la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado de Puebla.

**Artículo 2.-** Para los efectos de esta ley se entenderá por:

- I. Acreditación: Proceso por el cual una persona física o moral demuestra ante la autoridad conocimientos mínimos para solicitar licencia de agente inmobiliario;
- II. Agente Inmobiliario: Toda persona física que mediante licencia se dedique de forma habitual y remunerada dentro del Estado de Puebla

- a asesorar o intervenir como negociador para la celebración de un acto jurídico en el que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble;
- III.** Auxiliar Inmobiliario: Persona que apoya al Agente Inmobiliario, en actividades relacionadas con la prestación de servicios inmobiliarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 de la presente Ley;
  - IV.** Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles para los efectos de la presente ley, los establecidos en los artículos 951 y 952 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla;
  - V.** Consejo: El Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Puebla;
  - VI.** Empresas Inmobiliarias: Personas morales constituidas y registradas para realizar operaciones inmobiliarias, bajo la supervisión de Agentes Inmobiliarios, quienes serán responsables de que las operaciones inmobiliarias se celebren conforme a la presente ley;
  - VII.** Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría de Competitividad, Trabajo y Desarrollo Económico del Estado de Puebla, a las personas físicas o morales, para realizar operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por cuenta de terceros en el Estado de Puebla;
  - VIII.** Operación Inmobiliaria: Es el acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;
  - IX.** Programa: Programa de Capacitación, Actualización y

- Profesionalización en materia de servicios inmobiliarios;
- X. Registro: El Registro de Agentes Inmobiliarios y Empresas Inmobiliarios del Estado de Puebla;
  - XI. Reglamento: El Reglamento de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios Inmobiliarios en el Estado de Puebla;
  - XII. Secretaría: Secretaría de Competitividad, Trabajo y Desarrollo Económico del Estado de Puebla; y
  - XIII. Usuario: Toda persona física o moral que contrata a un Agente Inmobiliario o Empresa Inmobiliaria, con el objeto de recibir orientación o ayuda en la realización de las actividades relativas a la prestación de servicios Inmobiliarios;

**Artículo 3.-** Para efectos de la presente ley se consideran Servicios Inmobiliarios los siguientes:

- I.- Promoción: Los relacionados con todo tipo de publicidad de bienes inmuebles;
- II.- Comercialización o Intermediación: Los relacionados con la compra, venta o arrendamiento de un inmueble;
- III.- Administración: Los relacionados con la gerencia de un inmueble en renta o en condominio; y
- IV.- Consultoría: Las actividades especializadas que sirven de apoyo al resto de las actividades inmobiliarias.

## TÍTULO SEGUNDO

## **DERECHOS, OBLIGACIONES Y REGISTRO**

### **CAPÍTULO I**

#### **Derechos y Obligaciones de la Secretaría**

**Artículo 4.-** Son atribuciones de la Secretaría en materia de servicios inmobiliarios:

- I.- Recibir las solicitudes y en su caso aprobar o negar la inscripción al registro y la licencia para realizar actividades inmobiliarias;
- II.- Revalidar, previa verificación y cumplimiento de los requisitos previstos en la presente ley, el registro y la licencia de los Agentes y Empresas Inmobiliarias;
- III.- Celebrar convenios e instrumentos jurídicos necesarios para la formulación y ejecución de programas de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios en colaboración con asociaciones de Agentes Inmobiliarios, instituciones educativas o asociaciones expertas, con conocimiento en la materia Inmobiliaria;
- IV.- Proporcionar por sí o a través de terceros, capacitación y actualización a los Agentes y Empresas Inmobiliarias acreditadas;
- V.- Ordenar y efectuar visitas de inspección o vigilancia de acuerdo con las disposiciones previstas en la presente ley y en el reglamento a cualquier persona física o moral que realice actividades o preste servicios inmobiliarios;
- VI.- Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento;
- VII.- Substanciar y resolver el recurso de revisión previsto en la Ley;
- VIII.- Crear y mantener actualizado el registro de Agentes y Empresas

- Inmobiliarias;
- IX.- Actualizar permanentemente el registro de sanciones impuestas a las personas físicas y morales que se dediquen a realizar actividades o prestar servicios inmobiliarios;
  - X.- Elaborar el Código de Conducta Ética para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Puebla, en colaboración con asociaciones de Agentes Inmobiliarios, instituciones educativas o asociaciones con conocimiento en la materia Inmobiliaria y mandarlo a publicar en el Periódico Oficial del Estado;
  - XI.- Aplicar e interpretar la presente ley en el ámbito de su respectiva competencia;
  - XII.- Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias respecto de los Agentes y Empresas Inmobiliarias y de las personas que sin serlo, se ostenten como tales; y
  - XIII.- Las demás que señale la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

## **CAPÍTULO II**

### **Derechos y Obligaciones de los Agentes y Empresas Inmobiliarias**

**Artículo 5.-** Son derechos de los Agentes y Empresas Inmobiliarias los siguientes:

- I. Recibir la justa compensación por su trabajo y conocimientos en la materia;
- II.- Recibir cursos de capacitación y actualización en cualquiera de sus especialidades;
- III.- Usar públicamente la licencia de Agente y Empresa Inmobiliaria expedida por la Secretaría; y

- IV.- Las demás que establezca la presente ley y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 6.-** Los Agentes y Empresas Inmobiliarias deberán cobrar por sus servicios la justa compensación por su trabajo y conocimientos en la materia.

La retribución se establecerá en el contrato que al efecto celebren el Agente o Empresa Inmobiliaria con el usuario y no podrá modificarse dicha contraprestación, si no es con la anuencia expresa y por escrito de ambas partes. La contravención a dicha disposición podrá dar inicio al procedimiento de sanción por parte de la Secretaría.

**Artículo 7.-** Los Agentes y Empresas Inmobiliarias tendrán las siguientes obligaciones en general:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el registro;
- II.- Exhibir y utilizar en todas las operaciones inmobiliarias que realicen la licencia vigente;
- III. Revalidar su inscripción y licencia con la periodicidad que se prevenga en la presente Ley, presentando escrito bajo protesta de decir verdad en el que manifiesten que los datos que dieron origen a su registro continúan vigentes y no han sufrido modificación alguna, o en su caso presentar las modificaciones correspondientes;
- IV.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de prestación de servicios inmobiliarios;
- V.- Dar aviso por escrito a la Secretaría de los cambios o modificaciones que afecten los datos contenidos en la licencia otorgada;

- VI.- Cumplir con el Código de Conducta Ética para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Puebla;
- VII.- Conducirse con honestidad, ética profesional, proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios respecto de la prestación de servicios inmobiliarios;
- VII.- Informar a la Secretaría sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito;
- IX.- Mantener actualizada la cartera de inmuebles. La actualización deberá incluir los documentos indispensables para la prestación de los servicios inmobiliarios; y
- X.- Las demás que establezca esta Ley y señalen otros ordenamientos.

**Artículo 8.-** Los Agentes y Empresas Inmobiliarias tendrán las siguientes obligaciones con los usuarios:

- I.- Ser imparcial en la negociación de oferta y contra oferta que se origine por su intermedio entre el vendedor y el comprador;
- II.- Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble que hubiere impuesto el propietario ofertante;
- III.- Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes, así como de las consecuencias de los actos que realicen;
- IV.- Celebrar con cada usuario un contrato de prestación de servicios profesionales, garantizando el derecho de confidencialidad, la

retribución que cobren por su trabajo, las estipulaciones que acuerde el ofertante sobre el bien inmueble objeto de la operación inmobiliaria y las demás que establezcan las partes y el reglamento de la presente Ley.

V.- Informar a su cliente con total veracidad sobre:

- a) Cualidades, defectos y condiciones especiales que el inmueble presente y sean de su conocimiento;
- b) La facilidad o dificultad de realizar la operación inmobiliaria de su elección; y
- c) En general cualquier circunstancia que pueda relacionarse con el negocio que se le ha encomendado.

VI.- Otorgar las facilidades que requieran las partes interesadas en la transacción para obtener mayor información del bien inmueble o para cerciorarse de que la información proporcionada es precisa. Por lo anterior las partes podrán consultar con abogados, arquitectos, ingenieros, notarios u otros profesionales sobre:

- a) Los problemas técnicos que atañen a la propiedad;
- b) Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;
- c) Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien inmueble motivo de la operación;
- d) La estabilidad estructural del inmueble;
- e) La calidad de los materiales usados en la construcción; y
- f) Las demás que sean de su elección o se establezcan en el Reglamento.

### **CAPÍTULO III**



## **DEL REGISTRO**

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **Disposiciones Generales del Registro**

**Artículo 9.-** El Registro de Agentes y Empresas Inmobiliarias tiene por objeto, generar un padrón que contenga los datos de Agentes y Empresas Inmobiliarias Acreditadas en el Estado de Puebla, y mantenerlo actualizado por parte de la Secretaría, la cual deberá garantizar que dicha información esté disponible para su consulta por cualquier persona interesada, a través de la página electrónica de la propia dependencia, así como en los archivos de la misma Secretaría.

**Artículo 10.-** El Registro será público por lo que cualquier persona podrá solicitar y obtener constancias e información contenida en el mismo, previo pago, en su caso, de los derechos correspondientes.

**Artículo 11.-** Los Agentes Inmobiliarios podrán ser asistidos por auxiliares para el desarrollo de los trabajos inherentes a la actividad inmobiliaria, estos podrán ser:

- I.- Auxiliar Administrativo: Los que no tengan relación directa con las operaciones inmobiliarias, como pudieran ser choferes, recepcionistas, telefonistas, auxiliares contables, entre otros; y
- II.- Auxiliar Inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Agente Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la operación inmobiliaria, como podrían ser a modo



enunciativo las siguientes: informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros.

**Artículo 12.-** Los Agentes inmobiliarios están autorizados para apoyarse de Auxiliares Inmobiliarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo anterior cuando por el desempeño de sus labores, no puedan atender las actividades auxiliares.

El Agente Inmobiliario será responsable de los servicios inmobiliarios que realice el auxiliar y responderá por los faltas que en su caso incurra, conforme a la presente Ley y su Reglamento.

Los auxiliares inmobiliarios deberán certificarse para el desempeño de sus funciones mediante constancia emitida por cualquier Institución Educativa, Asociación o Sociedad de Agentes Inmobiliarios debidamente acreditada en la materia de conformidad con lo establecido por el Reglamento de la Ley.

**Artículo 13.-** Una vez que los Agentes y Empresas inmobiliarias se encuentren inscritos en el Registro, será obligatorio para la prestación de cualquier servicio inmobiliario, contar con la acreditación respectiva expedida por la Secretaría.

No será obligación contar con el registro y licencia correspondiente expedida por la Secretaría, para aquellas personas físicas que de forma esporádica realicen una operación inmobiliaria.

**Artículo 14.-** La vigencia del registro y acreditación otorgados por la Secretaría, será de tres años y deberán revalidarse por un periodo igual, previamente al



cumplimiento de los requisitos señalados en la Ley y su Reglamento y al pago del derecho correspondiente.

**Artículo 15.-** Los Agentes y Empresas Inmobiliarias deberán conducirse con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia en los servicios inmobiliarios que presten, evitando toda práctica que pudiera desacreditar la actividad.

**Artículo 16.-** El Instituto Registral y Catastral y la Dirección General de Notarías, funcionaran como órganos de apoyo técnico de la Secretaría, siempre que ésta lo solicite, en relación con la aplicación de la Ley y de conformidad con las atribuciones que el Reglamento correspondiente les confiera.

La Dirección General de Registros y Notarías implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que la persona que se ostente como Agente o Empresa Inmobiliaria acreditada e intervenga en dichas operaciones, cuente con la acreditación correspondiente. Los notarios públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando de la verificación resulte que quien se ostenta como Agente o Empresa Inmobiliaria acreditado, no cuenta con la acreditación expedida por la Secretaría o en su caso la misma no haya sido revalidada.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **Inscripción al Registro y Acreditación**

**Artículo 17.-** Para realizar la inscripción al Registro, las personas físicas deberán presentar solicitud por escrito y anexar los siguientes documentos:

- I. Tratándose de personas físicas:
  - a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
  - b) Acreditar su experiencia y conocimientos en servicios inmobiliarios. En caso de no contar con experiencia comprobable, deberán acreditar con la constancia correspondiente haber cursado y aprobado el programa básico de capacitación establecido en el artículo 25 de la Presente Ley;
  - c) Comprobante domiciliario actualizado;
  - d) Constancia de no antecedentes penales;
  - e) Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización a que se refiere la presente Ley; y
  - f) Presentar documento que avale su inscripción al Registro Federal de Contribuyentes.
  
- II. Tratándose de personas morales:
  - a) Copia certificada del acta constitutiva de la sociedad;
  - b) Copia certificada del poder notarial del representante legal;
  - c) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;
  - d) Acreditación de la experiencia y conocimiento de uno de los socios, o del administrador o representante legal. En caso de no contar con experiencia comprobable, deberán acreditar con la constancia correspondiente haber cursado y aprobado el programa básico de capacitación establecido en el artículo 25 de la Presente Ley;
  - e) Comprobante domiciliario actualizado tanto de la oficina central como en su caso, de las sucursales con las que cuente;
  - f) Constancia de no antecedentes penales, con motivo de la comisión de

- delitos de carácter patrimonial; del representante legal;
- g) Aceptar expresamente que los socios, Agentes Inmobiliarios y sus respectivos auxiliares inmobiliarios que presten sus servicios a la persona moral, cumplirán con los programas de capacitación y actualización que señala la Ley y su Reglamento;
  - h) Escrito bajo protesta de decir verdad en el que manifiesten que los socios, Agentes Inmobiliarios, que presten sus servicios a la persona moral, se encuentran inscritos en el Registro Público Inmobiliario.  
En caso de que alguno de los socios o Agentes Inmobiliarios, no se encuentre inscritos en el registro correspondiente que establece la presente Ley, deberá bajo protesta de decir verdad manifestar que en un término de diez días naturales realizará la inscripción correspondiente;
  - i) Escrito en el que señale el nombre y número de Agentes Inmobiliarios que prestarán sus servicios a la persona moral, así como de sus auxiliares inmobiliarios; y
  - j) Presentar documento que avale su inscripción al Registro Federal de Contribuyentes.

**Artículo 18.-** El Reglamento establecerá el trámite y procedimiento para que las personas físicas y morales que deseen anunciarse como Agentes o Empresas Acreditadas se inscriban en el registro correspondiente y obtengan su respectiva acreditación.

**Artículo 19.-** La Secretaría expedirá en un término de quince días, la acreditación de las personas físicas o morales, una vez finalizado el registro correspondiente.



Sólo las personas físicas y morales que cuenten con la acreditación expedida por la Secretaría, podrán ostentarse y anunciarse respectivamente como Agentes y Empresas Inmobiliarias acreditadas.

Durante el lapso en que la Secretaría expide la acreditación correspondiente, otorgará al finalizar el registro, un comprobante que señale que se encuentra en trámite la acreditación. Dicho documento podrá utilizarse por la persona física o moral para identificarse y anunciarse como Agentes o Empresa Inmobiliaria acreditada, hasta en tanto se realice la entrega de la acreditación correspondiente.

**Artículo 20.-** Las personas morales deberán contar con Agentes Inmobiliarios registrados y acreditados por la Secretaría, como responsables de los negocios y operaciones en que intervengan.

## **TÍTULO TERCERO DEL CONSEJO DE SERVICIOS INMOBILIARIOS, DE LA CAPACITACIÓN Y DEL CÓDIGO DE CONDUCTA**

### **CAPÍTULO I De la Integración del Consejo**

**Artículo 21.-** El Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Puebla estará integrado por:

- I. El Titular de la Secretaría de Competitividad, Trabajo y Desarrollo Económico, quien lo presidirá;

- II. El Titular de la Comisión Estatal de Vivienda;
- III.- El Delegado en Puebla del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- IV.- EL Delegado en Puebla del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Social de los Trabajadores del Estado.
- V.- Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda;
- VI.- El representante de las personas morales de mayor reconocimiento a juicio de la Secretaría, que tengan por objeto agrupar y prestar servicios a los Agentes Inmobiliarios o a otras asociaciones o sociedades de Agentes Inmobiliarios.
- VII.- A juicio del Presidente del Consejo podrá convocarse a cualquier persona moral que se considere relevante para el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Los integrantes del Consejo tendrán derecho a voz y voto, deberán nombrar a un suplente y presentar dichos nombramientos ante la Secretaría. El Consejo se auxiliará de un Secretario Técnico que será designado por el Titular de la Secretaría.

Los cargos serán honoríficos y no generarán derecho a retribución alguna.



Artículo 22.- El presidente del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Puebla podrá invitar a las sesiones, únicamente con derecho a voz y según los asuntos a tratar a las siguientes personas:

- I.- Servidores públicos locales o federales;
- II.- Un representante del Colegio de Notarios del Estado de Puebla;
- III.- Representantes de Universidades públicas o privadas;
- IV.- Un Representante de la Fiscalía General del Estado de Puebla.
- V.- Cualquier persona física o moral que tenga relación con la actividad inmobiliaria o la prestación de los servicios y que a su juicio deba ser convocada.

La operación y funcionamiento del Consejo se llevará a cabo en los términos previstos en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 23.- Son facultades del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Puebla:

- I.- Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Agentes Inmobiliarios, Empresas Inmobiliarias y de los usuarios de los servicios inmobiliarios;
- II.- Aprobar los Programas de Capacitación, Actualización y Profesionalización de los Agentes Inmobiliarios del Estado de Puebla;
- III.- Aprobar el Código de Conducta Ética para la Prestación de Servicios Inmobiliarios



en el Estado de Puebla;

- III. Conocer con carácter informativo acerca de las solicitudes de inscripción, registro, acreditaciones y revalidaciones de las personas físicas y morales; y
- V.- Las que le atribuya esta ley, su reglamento y demás ordenamientos aplicables.

## **CAPÍTULO II**

### **De la Capacitación y del Código de Conducta para Agentes Inmobiliarios**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

##### **De la Capacitación**

Artículo 24.- Los programas de capacitación tendrán por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los Agentes Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de la prestación de los servicios inmobiliarios.

Artículo 25.- El programa básico contendrá aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

- I.- Desarrollo Urbano;
- II.- El régimen jurídico de la propiedad en el Estado de Puebla;
- III.- El Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla;

- IV.- Trámites administrativos;
- V.- Obligaciones fiscales relacionadas con servicios inmobiliarios, transmisión y uso de la propiedad; y
- VI.- Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

Las especificaciones de los programas de capacitación, periodicidad y demás características se establecerán a través de las convocatorias que expedirá la Secretaría para tal efecto.

Artículo 26.- El programa de especialidades versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la prestación de servicios inmobiliarios, señaladas en el artículo 3 de la presente ley.

Las especificaciones de los programas de capacitación, periodicidad y demás características se establecerán a través de las convocatorias que expedirá la Secretaría.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **Del Código de Conducta Ética**

Artículo 27.- El Código de Conducta Ética para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Puebla, deberá estar integrado por un conjunto de principios y directrices que propicien un comportamiento digno y eficiente que



orienten la prestación de los servicios inmobiliarios, respondiendo a la necesidad de protección de los usuarios de dichos servicios y a las reclamaciones que atenten contra el prestigio de los prestadores del servicio.

Artículo 28.- El Código de Conducta Ética para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Puebla, será elaborado por la Secretaría y aprobado por el Consejo, tomando en cuenta la opinión de especialistas en la materia.

## **TÍTULO CUARTO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, Y DEL RECURSO**

### **CAPÍTULO I De las Visitas de Inspección**

Artículo 29.- Las visitas de inspección las podrá realizar la Secretaría a cualquier persona física o moral que se dedique de forma esporádica o permanente a realizar actividades o prestar servicios inmobiliarios de conformidad con la ley, ya sea que se encuentren acreditadas como Agentes y Empresas Inmobiliarias o que no le estén, sujetándose a las siguientes formalidades:

- I.- Los actos de inspección 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.
- II.-El objeto de la visita de inspección o vigilancia no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para que las personas

físicas o morales, cumplan con las obligaciones establecidas en la presente ley y su reglamento, en su caso presten sus servicios con la acreditación correspondiente;

III.- Si las personas físicas o los representantes legales de las personas morales, no se encontraran presentes en el lugar indicado para realizar la visita de inspección, se dejará citatorio a la persona que se encuentre en el domicilio, para que informe a la persona física o al representante de la persona moral sobre el desarrollo de la misma, con el apercibimiento de que espere en el domicilio indicado, a la hora determinada del día hábil siguiente, con el objeto de efectuar la orden de visita que se trate. En caso de inasistencia, la visita se realizará con quien se encuentre en el domicilio señalado;

IV.- El inspector o inspectores de la Secretaría que se presenten previamente al inicio de la visita deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma, así como por oficio que los habilite para llevarla a cabo ante la persona con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva debidamente circunstanciada;

V.- Las personas sujetas a visita, sus representantes legales o quien se encuentre en el domicilio deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos, documentos e informes requeridos en términos de la presente ley y su reglamento;

VI.- Para el desarrollo de la diligencia la persona que atienda la misma

designará dos testigos con identificación oficial vigente, y a falta de estos el inspector los designará, haciendo constar tal situación en el acta respectiva, la falta de designación de testigos no invalidará la diligencia, pero dicha situación también deberá circunstanciarse en el acta que al efecto se levante.

VII.- Antes de concluir la visita el inspector deberá conceder la palabra a la persona visitada o su representante legal para que manifiesten lo que a su interés convenga, formulen las observaciones que consideren pertinentes y aporten las pruebas necesarias. En caso de que las personas físicas o morales o sus representantes legales se reservaran su derecho a realizar manifestaciones, a aportar pruebas y rendir alegatos en la diligencia correspondiente, el inspector deberá informar que podrán hacerlo dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la misma.

VIII.- El inspector hará entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación, así como el término de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de conclusión de la diligencia que el visitado dispone para manifestar lo que a su interés convenga, aportar pruebas y rendir sus alegatos ante la Secretaria o ampliar las manifestaciones, pruebas o alegatos, en caso de que lo haya hecho en la propia diligencia.

Artículo 30.- La negativa de firmar el acta por las personas visitadas o la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como por los testigos que presenciaron las actuaciones, no afectará la validez de lo actuado en la diligencia. No obstante dicha situación deberá precisarse en el acta de la diligencia, misma que será válida con la firma de uno solo de los inspectores, aún cuando actúen dos



o más.

Toda visita de inspección se realizará conforme a lo establecido en la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 31.- El acta que al efecto se levante en la visita deberá estar circunstanciada y contener:

I.- Nombre y cargo de quien emitió la orden de visita, número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría que emite la orden de visita;

II.- Nombre, denominación o razón social de la persona física o moral, en su caso, con quien se entendió la misma;

III.- Lugar, hora, día, mes, año, en que se realizó la diligencia;

IV.- Nombre y firma de las personas que hayan servido de testigos para el desahogo de la diligencia;

V.- El nombre de inspector o inspectores que practicarán la diligencia, así como el número de oficio que los habilita para llevar a cabo la misma;

VI.- El objeto de la diligencia;

VII.- Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por los inspectores;



VIII.- En su caso, las observaciones de los inspectores referentes a los artículos 29 fracción VII y 30 de esta Ley; y

IX.- Un apartado de cierre del acta en la que se haga constar que se dio lectura a la misma y se explicó el alcance y contenido, a los sujetos del procedimiento.

Artículo 32.- Cuando los inspectores de la Secretaría por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de cualquier infracción a las disposiciones de la presente Ley o su Reglamento, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas, a fin de que se impongan las sanciones correspondientes.

Artículo 33.- Transcurrido el plazo de cinco días hábiles establecido en el artículo 29 fracción VI y VII de esta ley, concedido a las personas físicas o morales sujetas al procedimiento de inspección para que manifiesten lo que a su interés convenga, rindan las pruebas que consideren pertinentes y presenten sus alegatos o en su defecto amplíen los mismos, la Secretaría contará con un plazo de sesenta días para emitir y notificar la resolución correspondiente.

En caso de que la Secretaría sea omisa en emitir y notificar la resolución en el plazo señalado, la resolución que en caso se emita quedará afectada de caducidad.

Artículo 34.- Los inspectores de la Secretaría, por ningún motivo pueden recibir alguna gratificación con el propósito de omitir o alterar la información que se desprenda de las visitas; en caso de realizarse y comprobarse dicha situación, quedarán sujetos a las disposiciones de la ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos para el Estado de Puebla, sin menoscabo de las responsabilidades civil o penal que conforme a derecho procedan.

## CAPÍTULO II

### De las Infracciones y Sanciones

Artículo 35.- El incumplimiento de las disposiciones a esta Ley o su Reglamento por parte de cualquier persona física o moral que se dedique de forma esporádica o permanente a prestar servicios inmobiliarios, que se encuentren registradas como Agentes o Empresas Acreditadas o que no lo estén, podrán ser sancionadas de conformidad a lo establecido por esta Ley.

Artículo 36.- Las personas físicas o morales podrán ser sancionadas, previo procedimiento administrativo, con multa de cien hasta mil quinientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Puebla por las siguientes causas:

- I.- Se ostenten como Agente o Empresa Inmobiliaria acreditada, sin serlo;
- II.- Retengan indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilicen con otros fines los fondos que reciban con carácter de depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;
- III.- Sean omisos en proteger los intereses legales e información financiera y personal de aquellos que soliciten sus servicios inmobiliarios.
- IV.- Expongan a sus clientes a situaciones de inseguridad legal o financiera en la prestación de servicios inmobiliarios en los que intervenga.
- V.- Sean omiso en informar a la Secretaría sobre aquellas transacciones



inmobiliarias en las que tenga conocimiento de actividades que pudieran constituir un delito.

VI.- No respeten las condiciones generales y de venta del inmueble que hubiere impuesto el propietario.

VII.- No otorguen las facilidades que requieran las partes interesadas en la operación inmobiliaria, para obtener mayor información o para cerciorarse que la información proporcionada es precisa en términos de lo dispuesto por el artículo 8 fracción VI de la presente Ley. Siempre que dicha omisión cause daño o perjuicio a las partes que intervienen en la operación inmobiliaria.

VIII.- Sean omisos en orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretendan realizar una operación inmobiliaria, acerca del valor y las características de los bienes, así como de las consecuencias de los actos que realicen; y

IX.- Ser omisos en informar a su cliente con absoluta veracidad sobre las cualidades y defectos del bien inmueble; las facilidades o restricciones de realizar la operación inmobiliaria de su elección, siempre que estos sean de su conocimiento.

Artículo 37.- El incumplimiento de las disposiciones a esta Ley o su Reglamento por parte de Los Agentes y Empresas inmobiliarias acreditadas dará lugar previo procedimiento administrativo a las siguientes sanciones:

I. Amonestación;



II.- Multa de cien hasta mil quinientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Puebla;

III.- Suspensión de la acreditación respectiva y de la inscripción en el Registro en su caso, hasta por ciento ochenta días; y

IV. Revocación de la acreditación y de la inscripción en el Registro.

Artículo 38.- Los Agentes y Empresas inmobiliarias acreditadas podrán ser amonestados, según el caso particular y tomando en consideración las circunstancias previstas en el artículo 42 de esta ley por las siguientes causas:

I.- No exhibir y dejar de utilizar su acreditación en las operaciones inmobiliarias que realice;

II.- Ser omiso en revalidar al término de su vencimiento la inscripción en el registro y su respectiva acreditación.

III.- Ser omiso en informar bajo protesta de decir verdad la modificación de los datos personales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7 fracción III ó V de la presente ley o falsear los mismos;

IV.- No sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de servicios inmobiliarios y



V.- No mantener actualizada su cartera de inmuebles. La actualización deberá incluir los documentos indispensables para la prestación de los servicios inmobiliarios.

Artículo 39.- Los Agentes y Empresas Inmobiliarias acreditadas podrán ser sancionados con multa consistente de cien a mil quinientos días de salario mínimo vigente en el Estado de Puebla, según el caso particular y tomando en consideración las circunstancias previstas en el artículo 42 de esta Ley por las siguientes causas:

I.- Identificarse y atender cualquier operación inmobiliaria con una acreditación que no se encuentre vigente;

II.- Incumplir con el Código de Conducta Ética para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Puebla;

III.- Cuando durante el transcurso de un año calendario sean amonestados en dos o más ocasiones;

IV.- Ser parcial en la negociación de la oferta y contraoferta que se origine por su intermedio entre el vendedor y comprador;

V.- Ser omisos en orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretendan realizar una operación inmobiliaria, acerca del valor y las características de los bienes, así como de las consecuencias de los actos que realicen; y

VI.- Ser omisos en informar a su cliente con absoluta veracidad sobre: las

calidades y defectos del bien inmueble; las facilidades o restricción de realizar la operación inmobiliaria de su elección, siempre que estos sean de su conocimiento.

Artículo 40.- Podrá suspenderse la acreditación de los Agentes o Empresas Inmobiliarias, por el término de 180 días según el caso particular y tomando en consideración las circunstancias previstas en el artículo 42 de esta Ley, por las siguientes causas:

I.- Retengan indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilicen con otros fines los fondos que reciban en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;

II. Sean omisos en proteger los intereses legales e información financiera y personal de aquellos que soliciten sus servicios inmobiliarios;

III.- Expongan a sus clientes a situaciones de inseguridad legal o financiera en la prestación de servicios inmobiliarios en los que intervenga;

IV.- Sean omiso en informar a la Secretaría sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que tenga conocimiento de actividades que pudieran constituir un delito;

V.- No respeten las condiciones de venta del inmueble que hubiere impuesto el propietario ofertante estipuladas en el contrato de servicios y en general las condiciones establecidas con el usuario en el contrato de prestación de Servicios; y

VI.- Cuando los Agentes inmobiliarios no otorguen las facilidades que requieran

las partes interesadas en la operación inmobiliaria, para obtener mayor información o para cerciorarse que la información proporcionada es precisa en términos de lo dispuesto por el artículo 8 fracción VI de la presente Ley; siempre que dicha omisión cause daño o perjuicio a las partes que intervengan en la operación inmobiliaria.

Artículo 41.- Los agentes inmobiliarios acreditados se harán acreedores a la Revocación de su acreditación y de la inscripción en el Registro al actualizarse alguna de las siguientes causas:

I. Si son condenados por delito de carácter patrimonial.

II.- Si la Secretaria solicita información de las operaciones inmobiliarias y envían información falsa o incompleta de las operaciones en las que intervengan;

Artículo 42.- Los agentes inmobiliarios que hayan sido sancionados con la revocación de la acreditación y del registro, no podrán solicitarlas de nuevo, hasta que transcurra un término de tres años, contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

Artículo 43.- 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 carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- IV. La reincidencia del infractor; y
- V. Las condiciones particulares del infractor.

Artículo 44.- Las sanciones consistentes en multa impuesta por la Secretaría se harán efectivas a través de la Secretaría de Finanzas del Estado de Puebla, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado. Los recursos que se obtengan por concepto de las multas que se imponga por la inobservancia de la Ley o su Reglamento, se destinarán a los programas de capacitación que impulse la Secretaría, relacionados con los Agentes y Empresas Inmobiliarias.

Artículo 45.- Las infracciones que se cometan por parte de cualquier persona física o moral que se dedique de forma esporádica o permanente a realizar actividades o prestar servicios inmobiliarios, así como las realizadas por Agentes y Empresas Inmobiliarias acreditadas se asentarán en el Registro Público Inmobiliario y serán publicadas en el Periódico Oficial del Estado y en la página electrónica que para el efecto disponga la Secretaría, para conocimiento del público en general.

### CAPÍTULO III

#### Del Recurso de Revisión

Artículo 46.- Los afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría, podrán interponer el recurso de revisión previsto en esta Ley ante la mencionada Secretaría. El recurso de revisión tendrá por objeto que la Secretaría confirme,



modifique o anule el acto administrativo recurrido.

Artículo 47.- El término para interponer el recurso de revisión ante la Secretaría, será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución impugnada o en el que el recurrente haya tenido conocimiento del acto impugnado.

El Recurso de Revisión será resuelto por el superior jerárquico de quien haya emitido la resolución respectiva.

Artículo 48.- En el escrito de interposición del recurso de revisión el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- Nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para recibir notificaciones;
  - II.- Nombre de la persona autorizado para recibirlas;
  - III.- Precisar el acto o resolución administrativa que impugna, así como la fecha en que fue notificado de la misma o bien tuvo conocimiento de ésta;
  - IV.- La descripción de los hechos, antecedentes de la resolución que se recurre;
  - V.- Los agravios y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre;
- y

VI.- Las pruebas que se ofrezcan.

Artículo 49.- Con el escrito de interposición del recurso de revisión deberán acompañarse los siguientes documentos:

- I.- Los que acrediten la personalidad del promovente cuando actúe a nombre de otro o de persona moral;
- II.- El documento en que conste el acto o la resolución recurrida cuando dicha actuación haya sido notificada;
- III.- La constancia de notificación del acto impugnado, excepto cuando el promovente declare bajo protesta de decir verdad que no recibió constancia y señale la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución impugnada o cuando se trate de negativa ficta; y
- IV.- Las pruebas que acrediten los hechos.

Artículo 50.- En caso de que el recurrente no cumpliera con alguno de los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley, o no presente los documentos que señale el artículo 49, la Secretaria deberá prevenirlo por escrito por una sola ocasión, para que en el término de cinco días hábiles siguientes a la notificación personal subsane las irregularidades. Si transcurrido dicho plazo el recurrente no desahoga en sus términos la prevención, el recurso se tendrá por no interpuesto.

Si el escrito de interposición del recurso no aparece firmado por el interesado, o



por quien debe hacerlo, éste será desechado.

Artículo 51.- Cuando se alegue que una resolución, no fue notificada personalmente o esta se hizo en forma ilegal, se estará a las reglas siguientes:

- I.- Si el recurrente afirma conocer la resolución; la impugnación contra la notificación se efectuará en el escrito en que interponga el recurso, manifestando la fecha en que lo conoció y exponiendo los agravios conducentes respecto al acto, junto con los que se formulen contra la notificación;
- II.- Si el recurrente niega conocer la resolución deberá manifestarlo en su escrito de revisión; en este caso, la autoridad que interviene en el recurso dará a conocer al promovente el acto o resolución junto con la notificación que del mismo se hubiere practicado, en el domicilio indicado en el escrito de revisión y a la persona autorizada para tal efecto;

Si no realiza señalamiento del domicilio, el acto y notificación se le darán a conocer por estrados. El recurrente gozará de un plazo de quince días, a partir del siguiente al que se le hayan dado a conocer el acto y su notificación, para ampliar el recurso, impugnando el acto o resolución y su notificación o sólo la notificación;

- III.- Se procederá a estudiar en primer término, los agravios relativos a la notificación y posteriormente, en su caso, los relativos al acto impugnado;
- IV.- Si se resuelve que no hubo notificación o que fue ilegal, se tendrá al recurrente como sabedor del acto, desde la fecha en que manifestó conocerlo o en que se le dio a conocer, en términos de la fracción II de este numeral, y se procederá al

estudio de la impugnación que, en su caso hubiere formulado en contra de dicho acto; y

- V.- Si se resuelve que la notificación fue legalmente practicada y como consecuencia de ello la impugnación contra el acto se interpuso extemporáneamente, se sobreseerá el recurso.

Artículo 52.- Recibido el recurso por la Secretaria, en un término de tres días hábiles, deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso, lo cual será notificado al recurrente personalmente.

Si se admite el recurso a trámite se concederá un término probatoria por diez días, únicamente para el caso de que las pruebas requieran de algún desahogo. Concluido este periodo, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días.

Artículo 53.- Será improcedente el recurso cuando se interponga:

- I.- Contra actos administrativos que sean materia de otro medio de defensa que se encuentre pendiente de resolución y que haya sido promovido por el mismo recurrente por el propio acto impugnado;
- II.- Contra actos que no afecten los intereses legítimos del promovente;
- III.- Contra actos consumados de modo irreparable;
- IV.- Contra actos consentidos expresamente;



- V.- Cuando el recurso sea interpuesto fuera del término previsto por esta Ley; o
- VI.- Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o medio de defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 54.- Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente;
- II.- El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados sólo afecta a su persona;
- III.- Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV.- Hayan cesado los efectos del acto impugnado;
- V.- Falte el objeto o materia del acto; y
- VI.- No se probare la existencia del acto impugnado.

Artículo 55.- La Secretaría deberá emitir y notificar la resolución al recurso dentro del término de treinta días siguientes a aquél en que fenezca el período de alegatos.

Artículo 56.- La resolución del recurso deberá estar debidamente fundada y

motivada, examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la Secretaría la facultad de invocar hechos notorios; pero cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto.

La Secretaria, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de sesenta días hábiles contados a partir de que se haya dictado la misma.

Artículo 57.- La Secretaria al resolver el recurso podrá:

- I.- Declararlo improcedente;
- II.- Sobreseerlo;
- III.- Confirmar el acto impugnado;
- IV.- Declarar la nulidad del acto impugnado;
- V.- Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o



parcialmente resuelto a favor del recurrente; y

VI.- Ordenar la reposición del procedimiento administrativo.

Artículo 58.- Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión, no existirá recurso alguno.

Artículo 59.- Para los efectos del presente Capítulo se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

## **TRANSITORIOS**

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- El Gobernador del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigor de la misma.

ARTÍCULO TERCERO.- El registro y acreditación de los Agentes y Empresas Inmobiliarias se implementarán a partir de un año, contado desde la entrada en vigor de la presente Ley. Durante este periodo, las personas físicas y morales que se dediquen a la actividad inmobiliaria y que a la fecha se encuentren realizando actividades inmobiliarias deberán dar inicio a los trámites y procedimientos necesarios para la obtención del registro y acreditación correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO.- A partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, la



Secretaría dará inicio a los trámites administrativos necesarios para el cumplimiento de la presente Ley.

**A T E N T A M E N T E**

**“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”**

**CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, 9 DE NOVIEMBRE DE  
2016**

**LOS DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO  
ACCIÓN NACIONAL DE LA LIX LEGISLATURA DEL HONORABLE  
CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA**

*(NOMBRES Y FIRMAS DE CADA UNO DE LOS DIPUTADOS)*