

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

C. SECRETARIOS DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE PUEBLA. P R E S E N T E

Los Diputados **Humberto Eloy Aguilar Viveros, Eduardo Rivera Pérez, Pablo Fernández del Campo Espinosa, Leonor Popócatl Gutiérrez, Javier Aquino Limón y José Manuel Janeiro Fernández** que formamos parte de la LVII Legislatura del H. Congreso del Estado 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, 17 fracción XI, y 69 fracción II de la Ley Orgánica de Poder Legislativo del Estado de Puebla, 93 fracción VI y 128 del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado, sometemos a consideración de este H. cuerpo colegiado el siguiente: **“INICIATIVA DE LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS”** con arreglo a la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que ante la realidad actual del giro inmobiliario en la Entidad los integrantes de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Angelopolis Cholula Asociación Civil conocida como AMPI Angelopolis Cholula , así como la AMPI Puebla, se acercaron al Diputados de la LVII Legislatura para manifestar la necesidad de un ordenamiento regulatorio de la actividad inmobiliaria en territorio Estatal teniendo como objeto principal dotar al Estado de un Registro Confiable de Profesionales dedicados a la actividad inmobiliaria en los rubros de Compraventa, Arrendamiento, Administración, Asesoría, Financiamientos, Desarrollos e Inversión, teniendo como finalidad primordial que nuestro Estado pueda ser considerado como un punto geográfico importante, que aparte de brindar a la ciudadanía la mayor oferta educativa en la zona sur sureste de nuestro país, ofrezca también a los residentes y no residentes en el Estado seguridad respecto de su patrimonio y logrando con ello consolidarnos como una zona de desarrollo inmobiliario de importancia en el País como hasta la fecha lo hemos sido.

Que el crecimiento acelerado de la población en el Estado, ha generado demanda continua de predios para la construcción de viviendas, locales comerciales, bodegas, edificios, parques industriales, terrenos forestales y agrícolas tanto de venta como de arrendamiento; lo cual ha traído como consecuencia cubrir dichas necesidades por medio de la atención de los mismos propietarios o a través de los Vendedores Inmobiliarios, propiciando con esto un sin numero de inconvenientes como la falta de registro de las operaciones, desconocimiento sobre la normatividad y trámites por parte de los propietarios; así como la de asesoría y atención inadecuada por la existencia de supuestos agentes inmobiliarios que no cuentan con preparación, estabilidad empresarial y regulación de sus actos; todo ante el aumento en el número de operaciones relacionadas con la venta y arrendamiento de esta clase de bienes.

Como resultado de lo anterior, se han creado y establecido empresas o particulares prestadoras de servicios de consultoría o intermediación en materia inmobiliaria, las cuales no tienen ninguna regulación ni normatividad aplicable. Propiciando este hecho que algunos Vendedores inmobiliarios no agrupados, no sujetos a códigos de ética, ni con capacitación y certificación alguna

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

que se dedican a esta actividad cometan actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios, o en su caso, les brindan información carente de sustento legal y técnico, lo cual deja al usuario en grave estado de indefensión de sus derechos en un posible acto que pueda generar responsabilidad civil o penal, por negligencia o falta de pericia del Vendedor Inmobiliario al intervenir en una negociación.

La regulación y la aplicación de la normativa de consumo en el sector de la intermediación inmobiliaria resulta en ocasiones sin un criterio fijo y contradictorio, no logrando la claridad y equilibrio contractual pretendido entre el Profesional Inmobiliario e intermediado, y que constituye la mayor garantía de los derechos de unos y otros.

Deben establecerse bases firmes y directas, así como los procedimientos eficaces para la defensa de los convenios celebrados entre Profesionales Inmobiliarios, consumidores y usuarios en materia inmobiliaria.

Dentro de esta conocida realidad por ejemplo, es arriesgado para un no residente en el Estado; buscar, negociar y celebrar el alquiler o la compra del inmueble desde el exterior. La misma inseguridad existe incluso cuando como propietario de un inmueble, le encarga a un Vendedor Inmobiliario que venda, arrendé o administre un inmueble, pues se han dado casos en los que los supuestos Profesionales engañando o dando información errada al propietario respecto al monto por el que podrían vender el inmueble, lograban que este vendiera el inmueble en un precio subvaluado. Incluso, el Vendedor Inmobiliario lograba hacerse propietario del inmueble, fraguando documentos o simplemente administrándolo y pagando los impuestos municipales a su nombre, logrando así, con el transcurso del tiempo, tramitar una Prescripción Adquisitiva con éxito, haciéndose propietario del inmueble, sin que el propietario que encargaba la administración pudiera saberlo.

La figura del Vendedor Inmobiliario ha estado inmersa en la informalidad dado que el sector que sirve de intermediación en la compra, venta, alquiler de una vivienda o un local comercial, no goza de un marco jurídico que establezca las pautas para el ejercicio de esta función ni de las sanciones en caso de su mala práctica. Por esta razón, ha sido y es frecuente oír historias de robos, estafas y engaños sufridos por personas que intentaron comprar un determinado inmueble y que terminaron perdiendo su dinero, comprando inmuebles sobrevaluados o que fueron inducidos a comprar inmuebles que no reunían las condiciones que requerían.

El veintisiete de junio del año dos mil ocho, se llevó a cabo en el auditorio del Tecnológico de Monterrey campus Puebla, "EL FORO DE CONSULTA PUBLICA PARA EL REGISTRO DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS", en el cuál participaron ponentes y profesionales inmobiliarios del estado de Puebla y estados vecinos como lo son Tlaxcala, Morelos, y la ciudad de México; en donde interactuando con funcionarios del Gobierno Federal como lo fue PROFECO; funcionarios del Gobierno del estado de Puebla como Diputados Locales, SEDECO y funcionarios municipales se sustentó mediante ponencias e intervenciones la necesidad de presentar una iniciativa que creara la **Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Puebla**

Los Vendedores Inmobiliarios han sido un sector informal de la economía del Estado durante muchos años, por lo que resultaría conveniente la promulgación de una Ley que regule las operaciones inmobiliarias que en el Estado ofrece finalmente, para dar garantías tanto a los compradores como a los vendedores de inmuebles.

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

En esa tesitura otra de las finalidades de esta Ley que se propone, es incrementar los niveles de profesionalismo de los Profesionales Inmobiliarios que operan en el Estado, buscando generar un entorno que brinde mayor certidumbre y seguridad.

En este sentido, ante la imperiosa necesidad de regular la actividad de Profesionales Inmobiliarios para brindar 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 se propone la “**Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Puebla**” la que contribuirá a la creación de un “Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios” y que servirá para dar seguimiento y evaluación sobre los prestadores del servicio que intervengan como intermediarios en las operaciones inmobiliarias.

En merito a lo anteriormente expuesto sometemos ante este H. Cuerpo colegiado la Siguiente:

“INICIATIVA DE LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE PUEBLA”

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público, de interés social y tienen por objeto la creación y el establecimiento de las normas y principios del Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios y su reglamento.

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

I. Profesional Inmobiliario o Profesionales Inmobiliarios: Todas aquellas personas físicas que se dediquen con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Puebla, a asesorar o intervenir como mediador para la celebración de un acto jurídico en el que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble;

II. Empresas Inmobiliarias: Personas Jurídicas Colectivas constituidas y registradas para realizar operaciones inmobiliarias, y estas operaciones las realiza con la supervisión de un Profesional Inmobiliario con licencia que será responsable de que todas las operaciones inmobiliarias se celebren conforme a esta ley y su reglamento.

III- Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el Artículo 848 del Código Civil Vigente en el Estado de Puebla;

IV. Intermediado: Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;

V. Licencia: La autorización, otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por cuenta de terceros en el Estado de Puebla;

VI. Operaciones Inmobiliarias: Es el acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria,

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;

VII. Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios; y

VIII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO).

IX. AMPI: ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS.

ARTÍCULO 3.- Se crea el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios, que será operado por la Secretaría, con el objeto de generar y mantener la acreditación e inscripción ante la Secretaría de los Profesionales Inmobiliarios en el Estado.

El Registro será público, por lo que cualquier persona podrá solicitar y obtener constancias y demás información contenida en el mismo, previo pago de los derechos correspondientes.

La Secretaría tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios esté disponible para su consulta por Internet.

ARTÍCULO 4.- La Secretaría de Gobierno a través de la Dirección del Archivo General de Notarías obrará como órgano de apoyo técnico de la Secretaría, en relación con la aplicación de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que les confiera la misma y el Reglamento respectivo. La Dirección General de Notarías implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el Profesional Inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con la inscripción en el Registro y la licencia a que se refiere la presente Ley, según proceda.

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

CAPÍTULO II

DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 5.- Los Profesionales Inmobiliarios podrán auxiliarse del personal necesario que cada agente juzgue preciso, en su caso particular, para el desarrollo de los trabajos auxiliares inherentes a su actividad, cumpliendo con los requisitos que se indican en este artículo este personal podrá ser:

a) Administrativo: Son los que no tienen relación directa con las operaciones inmobiliarias, como pudieran ser chóferes, recepcionistas, telefonistas, auxiliares contables, entre otros.

b) Inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Profesional Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Profesional Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares.

Dichos colaboradores no tienen la calidad de Profesionales Inmobiliarios, mientras no obren en el Registro y será responsable de sus funciones inmobiliarias el Profesional Inmobiliario registrado con el que colaboren.

ARTÍCULO 6.- Las Empresas Inmobiliarias deberán registrarse como tales ante la Secretaría y contar con un Profesional Inmobiliario Registrado y con licencia, que será responsable de los negocios y operaciones en que la misma intervenga de acuerdo con esta Ley y su Reglamento.

CAPÍTULO III

DEBERES DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 7.- Los Profesionales Inmobiliarios tendrán los siguientes deberes para con el intermediado:

I. Exhibir y utilizar en todas y cada una de las operaciones inmobiliarias que asista, su licencia la cual en todo momento deberá estar vigente;

II. Conocer e informar al prospecto de comprador sobre cualquier vicio o condición especial que la propiedad inmueble presente;

III. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origina por su intermedio entre el vendedor y el interesado, estando prohibido que informe al interesado el valor de las ofertas de otros interesados en el inmueble;

IV. Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble, que hubiera impuesto el propietario del inmueble que ofrece;

V. 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 y las consecuencias de los actos que realicen;

VI. Todo Profesional Inmobiliario deberá informar a su cliente con absoluta veracidad sobre las:

a) Cualidades y defectos del bien raíz que promueve;

b) De la facilidad o dificultad de realizar la operación propalada; y

c) En general de todas las circunstancias que puedan relacionarse con el negocio que se le ha encomendado. Asimismo queda prohibido a los Profesionales Inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero o notario u otros profesionales sobre:

I. Los problemas que atañen a la propiedad;

II. Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;

III. Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;

IV. Si su estabilidad estructural es correcta;

V. Si los materiales usados en la construcción son los indicados; y

VI. Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 8.- Los Profesionales Inmobiliarios y las empresas inmobiliarias podrán cobrar por sus servicios la justa compensación a su trabajo y conocimientos sobre la materia, de acuerdo con la costumbre de la plaza en la que esté situado el bien motivo de la operación y el acuerdo de voluntades que las partes pacten.

Estos honorarios podrán calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración, o bien como monto fijo en cualquier caso.

En ningún caso deberá cobrar un "sobreprecio", el Profesional Inmobiliario que sea sorprendido en esta practica, le será revocada la licencia para el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

TÍTULO SEGUNDO

DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I

ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA

ARTÍCULO 9.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

- I. Recibir las solicitudes a través de la AMPI conforme a lo dispuesto por el reglamento de la presente Ley y en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro que se instaure;
- 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 revalidación de las licencias de los Profesionales Inmobiliarios;
- III. Revalidar, con la periodicidad prevista en el Reglamento de la presente Ley, las licencias de los Profesionales Inmobiliarios;
- IV. Formular y ejecutar, con la participación de los Profesionales Inmobiliarios y de la AMPI, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;
- V. Llevar actualizado el Registro, en el que se deberán inscribir:
 - a) Las licencias otorgadas a los Profesionales Inmobiliarios
 - b) Las Empresas Inmobiliarias y el nombre del Profesional Inmobiliario responsable.
 - c) Las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley;
- VI. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley; y
- VII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo establecidas en el Reglamento a esta Ley.

CAPÍTULO II

DE LA ACREDITACIÓN DEL PROFESIONAL INMOBILIARIO, SU INSCRIPCIÓN, REGISTRO, REVALIDACIÓN Y PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN.

ARTÍCULO 10.- El Profesional Inmobiliario y las Empresas Inmobiliarias, ejercen su función con la acreditación estatal que se le proporcione a partir de su inscripción en el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios a cargo de la Secretaría.

ARTÍCULO 11.- Para obtener su inscripción en el Registro, las personas físicas o jurídicas colectivas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente:

I. Tratándose de personas jurídicas colectivas:

- a) Copia certificada del documento constitutivo o de creación de la sociedad;
- b) Copia certificada de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- d) Copia certificada de la licencia del Profesional Inmobiliario responsable e inscripción de su registro en el padrón de la Secretaría.
- e) No contar el representante legal con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos de carácter patrimonial;

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

- f) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales;
- g) 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;
- h) Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se pongan en operación por la Secretaría o en la institución que se designe para ello, y en su caso acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación de la inscripción; y
- i) Acreditar su registro ante las autoridades fiscales correspondientes.

II. Tratándose de personas físicas:

- a) Copia certificada de identificación oficial vigente con fotografía;
- b) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio actualizado;
- c) Presentar los documentos e información previstos en los incisos g), h) e i) de la fracción anterior; y
- d) No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos patrimoniales.

ARTÍCULO 12.- La Secretaría deberá contar con un padrón de Registro de los Profesionales Inmobiliarios y las Empresas Inmobiliarias que deberá ser público y su procedimiento se establece en el Reglamento de esta ley; siendo importante su fácil consulta a través del portal de internet de la Secretaría.

ARTÍCULO 13.- En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en el Registro la Secretaría expedirá en forma simultánea la Licencia.

Sólo las personas físicas que cuenten con la Licencia emitida por la Secretaría para realizar operaciones inmobiliarias podrán ostentarse y anunciarse como "Profesionales Inmobiliarios con Licencia Estatal", en el caso de las personas jurídicas colectivas se les denominará como "Empresas Inmobiliarias con Registro".

ARTÍCULO 14.- Los Profesionales Inmobiliarios deberán revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley; debiendo actualizar su información personal y en su caso las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin.

ARTÍCULO 15.- Los Profesionales Inmobiliarios deberán justificar su profesionalización y actualización mediante su participación y acreditación en los programas establecidos por la Secretaría sobre Capacitación inmobiliaria; el Reglamento establecerá los contenidos y desarrollo de habilidades establecidos por la Secretaría, quién se apoyará en el marco temático profesional y de acreditación propuesto por la AMPI.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

ARTÍCULO 16.- Los Profesionales Inmobiliarios deberán ejercer cabal y personalmente sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, evitando toda práctica que pueda desacreditar la actividad del Profesional Inmobiliario, y tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro;
- II. Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley;
- III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia inmobiliaria;
- IV. Dar aviso, por escrito, a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada;
- V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;
- VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan;
- VII. Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen;
- VIII. Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por lo trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado; y
- IX. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

TÍTULO TERCERO

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 17.- La Secretaría instrumentará la estructura operativa contenida en este capítulo.

ARTÍCULO 18.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, se sujetará a las siguientes formalidades:

- I. Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en la misma, mismo que no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Profesional Inmobiliario con licencia y para la inscripción en el Registro, así como del cumplimiento de las obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;
- II. Si las personas físicas o los representantes legales de las jurídicas colectivas, en su caso, no se encontraran presentes en el lugar indicado para ello, se dejará citatorio a la persona que se encuentre, para que la persona que se pretende visitar espere a la hora determinada del día

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

siguiente, con el objeto de efectuar la orden de visita que se trate y en caso de inasistencia, se realizará con quien se encuentre en el lugar;

III. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;

IV. A las personas que se le verifique deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en términos de la presente Ley y su reglamento;

V. Para el desarrollo de la visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial para que acredite plena identificación, y a falta de estos, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;

VI. El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación; y

VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Profesionales Inmobiliarios, o la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como los testigos que presenciaron las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma. El acta es válida con la firma de uno solo de los inspectores, aún cuando actúen dos o más.

En el acto de la diligencia, los inspectores podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aprobar las pruebas necesarias; o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda.

ARTÍCULO 19.- El acta que al efecto se levante deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

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

II. El nombre, denominación o razón social del sujeto de la diligencia, en su caso, con quien se entendió la misma;

III. El lugar, hora, día, mes, año, en que se haya realizado la actuación;

IV. Nombre y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones;

V. El nombre del o los inspectores que practicarán la diligencia;

VI. El objeto de la diligencia;

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

VIII. En su caso, las expresiones de la o las personas a que se refiere en la parte final del artículo anterior de esta Ley; y

IX. Un apartado de lectura y cierre del acta en la que se haga constar que se dio lectura y se explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia; además de que los Profesionales Inmobiliarios disponen de diez días

hábiles para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido de la diligencia de que se trate.

ARTÍCULO 20.- 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 21.- 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, 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 22.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los Profesionales Inmobiliarios con Registro, Empresas Inmobiliarias con Registro y de las personas que se ostenten como tales sin serlo, dará lugar previo procedimiento establecido por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;
- II. Apercibimiento;
- III. Multa de hasta mil veces el salario mínimo general vigente en el lugar donde se cometa la infracción;
- IV. Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles; y
- V. Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Registro.

ARTÍCULO 23.- A las personas físicas que se ostenten como Profesionales Inmobiliarios con licencia estatal y que realicen operaciones inmobiliarias sin que cuenten con la Licencia respectiva se les aplicará la sanción consistente en multa de hasta por 600 días de salario mínimo vigente en el Estado, según el caso particular y tomando en cuenta las circunstancias previstas en el artículo 19 de esta Ley.

A los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva.

A las personas que remitan información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Profesional Inmobiliario establecidas en el Reglamento , serán sancionados con la cancelación del Registro.

A las personas que retengan indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilicen con otros fines los fondos que reciban con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia, actuando en su carácter de Profesional Inmobiliario, se les revocará la licencia respectiva.

ARTÍCULO 24.- 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.

Los Profesionales Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la cancelación de la inscripción en el Registro o la revocación de la licencia no podrán solicitarlas de nueva cuenta hasta que transcurra un término de tres años contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

ARTÍCULO 25.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Administración y 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 imponga por su inobservancia, se destinarán a los programas de capacitación relacionados con los Profesionales Inmobiliarios que impulse la Secretaría.

ARTÍCULO 26.- En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por Profesionales Inmobiliarios inscritos en el Registro, se asentarán en el mismo y serán publicadas en el Periódico Oficial del Estado para conocimiento del público en general.

CAPÍTULO III

DEL RECURSO DE REVISIÓN

ARTÍCULO 27.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán a su elección, interponer el recurso de revisión previsto en esta Ley o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado. El recurso de revisión tendrá por objeto que la Secretaría confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

ARTÍCULO 28.- El término para interponer el recurso de revisión ante la Secretaría, será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra.

ARTÍCULO 29.- En el escrito de interposición del recurso de revisión, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado si lo hubiere, así como el lugar que señale para oír y recibir notificaciones y documentos, y el nombre de la persona autorizado para oír y recibirlos;
- II. 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;
- III. La descripción de los hechos, antecedentes de la resolución que se recurre;
- IV. Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre;
- V. Las pruebas que se ofrezcan, relacionándolas con los hechos que se mencionen; y
- VI. La ratificación de firmas ante la autoridad en un lapso no mayor a tres días, contados a partir de la fecha de interposición del mismo o ratificada las firmas ante fedatario público.

ARTÍCULO 30.- Con el escrito de interposición del recurso de revisión deberán acompañarse los siguientes documentos:

- I. Los documentos que acrediten la personalidad del promovente, cuando actúe a nombre de otro o de persona jurídica colectiva;
- II. El documento en que conste el acto o la resolución recurrida, cuando dicha actuación haya sido por escrito;
- III. La constancia de notificación del acto impugnado o la manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución; y

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

IV. Las pruebas que acrediten los hechos.

ARTÍCULO 31.- En caso de que el recurrente no cumpliera con alguno de los requisitos o no presente los documentos que señalan los dos artículos anteriores, la Secretaría deberá prevenirlo por escrito por una vez para que en el término de tres días hábiles siguientes a la notificación personal subsane la irregularidad. 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, se tendrá por no interpuesto.

ARTÍCULO 32.- Recibido el recurso por la Secretaría, en un término de tres días hábiles, deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso, lo cual deberá notificársele al recurrente personalmente. Si se admite el recurso a trámite se concederá una dilación probatoria por el término de diez días. Concluido este periodo, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días.

ARTÍCULO 33.- Se desechará por improcedente el recurso cuando se interponga:

I. Contra actos administrativos que sean materia de otro recurso 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 34.- 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; o

VI. No se probare la existencia del acto impugnado.

ARTÍCULO 35.- La Secretaría deberá emitir la resolución al recurso dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que fenezca el período de alegatos.

ARTÍCULO 36.- La resolución del recurso se fundará en derecho y 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 Secretaría, 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

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

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 diez días hábiles contados a partir de que se haya dictado dicha resolución.

ARTÍCULO 37.- La Secretaría, al resolver el recurso podrá:

I. Declararlo improcedente o sobreseerlo;

II. Confirmar el acto impugnado;

III. Declarar la nulidad del acto impugnado o revocarlo; o

IV. 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; o

V. Ordenar la reposición del procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 38.- Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión no cabe ningún otro recurso.

ARTÍCULO 39.- 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 Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley dentro de los siguientes noventa días siguientes de la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTÍCULO TERCERO. Los Profesionales Inmobiliarios que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo operaciones inmobiliarias, deberán dentro de un plazo de tres meses contados a partir de su entrada en vigor, comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en el Registro.

LVII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

ATENTAMENTE
PUEBLA, PUE A 14 DE DICIEMBRE DE 2009

DIP. HUMBERTO ELOY AGUILAR VIVEROS

DIP. EDUARDO RIVERA PÉREZ.

DIP. PABLO FERNÁNDEZ DEL CAMPO ESPINOSA

DIP. MA. LEONOR A. POPOCATL GUTIÉRREZ.

DIP. JAVIER AQUINO LIMÓN

DIP. JOSÉ MANUEL JANEIRO FERNÁNDEZ

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA DE LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE PUEBLA