



029512

Asunto: Se presenta Iniciativa.

HONORABLE PLENO ~~DE LA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA~~
LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO,
P R E S E N T E :

DIPUTADOS LUIS GERARDO ÁNGELES HERRERA Y ERIC SALAS GONZÁLEZ, integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional de la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, en uso de la facultad que nos confiere el artículo 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro y de conformidad con el artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a la consideración de esta Honorable Representación Popular, la **"INICIATIVA DE LEY QUE REGULA A LOS AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO"**, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. El Estado de Querétaro ha tenido en los últimos años un creciente y acelerado índice de desarrollo inmobiliario, toda vez que representa un destino seguro para vivir y para invertir en razón de la amplia oferta de beneficios con los que cuenta, destacando su ubicación geográfica privilegiada en el centro del país, su nivel bajo de criminalidad en comparación con el resto de las entidades federativas, su infraestructura, servicios, instalaciones educativas, centros de desarrollo, por mencionar sólo algunos.
2. Estas ventajas han provocado que, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, durante los últimos 5 años poco más de 138,000 personas de otras entidades federativas o país migraran a nuestro Estado.
3. Tan sólo de junio de 2014 a junio de 2015, el Consejo Estatal de Población estima que llegaron al Estado de Querétaro 24,481 personas, lo que arroja un promedio de 2,040 personas mensualmente.
4. Por su parte, durante el periodo comprendido del año 2011 a 2015, el sector inmobiliario se ha visto favorecido con 127,860 operaciones de compraventa en todo el Estado, siendo el Municipio de Querétaro quien registró mayor número de operaciones con una cifra de 74,439 operaciones, seguido del Municipio de Corregidora con 17,992 y el Municipio de El Marqués con 13,205.
5. Asimismo, de acuerdo con el último censo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la actividad inmobiliaria representa el 9.50% del producto interno bruto estatal.
6. Como consecuencia del crecimiento del sector inmobiliario y a su vez el incremento en la demanda del servicio de asesoría e intermediación inmobiliaria, las asociaciones de agentes inmobiliarios en la búsqueda de lograr mejoras concretas al sector, han tenido que desarrollar sus propios programas de capacitación ante la falta de regulación al respecto, incluso las mismas instituciones crediticias brindan a los asesores inmobiliarios cursos para que puedan coadyuvar en sus procesos de asignación.
7. Los referidos esfuerzos han contribuido a brindar un mejor servicio, sin embargo es indispensable que los agentes inmobiliarios reciban una capacitación integral y

estandarizada, impartida y reconocida por el Estado para dotarlos de mayores y mejores conocimientos y herramientas para ejercer su actividad de forma profesional, inhibiendo la actividad de personas improvisadas sin capacitación, que aprovechando la gran demanda de este servicio, abusan de las personas que de buena fe acuden a ellas, incurriendo en conductas negligentes o fraudulentas.

8. En este contexto, de acuerdo con cifras de las principales asociaciones inmobiliarias en Querétaro, se estima que en el mercado informal existen aproximadamente 1,200 asesores inmobiliarios, sin contar el personal que presta asesoría dentro las desarrolladoras, de los cuales se desconoce su formación, lo que representa un riesgo permanente en el patrimonio de las personas que utilizan sus servicios, al no contar en el Estado con un programa formal de capacitación y un registro de agentes y empresas dedicadas a la asesoría inmobiliaria.

9. Es por todo lo anterior que existe la imperiosa necesidad de contar con un marco jurídico que regule la actividad inmobiliaria para que quienes presten este servicio, cuenten con capacitación en la materia y puedan brindar a los ciudadanos una asesoría profesional, protegiendo el patrimonio de las personas que realicen operaciones a través de agentes o empresas inmobiliarias.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, sometemos a consideración de este Honorable Congreso, la siguiente:

“INICIATIVA DE LEY QUE REGULA A LOS AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO”

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las bases para la capacitación de los agentes inmobiliarios así como la creación del Registro de Agentes y Empresas Inmobiliarias en el Estado de Querétaro.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. **Actividad inmobiliaria:** La intermediación, promoción, administración, asesoría y demás que establezcan las leyes aplicables sobre la celebración de actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce de un bien inmueble;
- II. **Agentes Inmobiliarios:** Las personas físicas que realizan actividad inmobiliaria de manera habitual, mediante el cobro de una remuneración y que cuentan con licencia vigente.
- III. **Empresas Inmobiliarias:** Las personas morales dedicadas a la actividad inmobiliaria de manera habitual, mediante el cobro de una remuneración y que cuentan con permiso vigente.
- IV. **Instituto:** El Instituto de Capacitación para el Trabajo del Estado de Querétaro;
- V. **Licencia:** El documento que autoriza en términos de la presente ley, a los agentes inmobiliarios el ejercicio de la actividad inmobiliaria;

- VI. Permiso: El documento que autoriza en términos de la presente ley, a las empresas inmobiliarias el ejercicio de la actividad inmobiliaria;
- VII. Registro: El Registro de Agentes y Empresas Inmobiliarias del Estado de Querétaro;
- VIII. Reglamento: El Reglamento de la presente Ley, y;
- IX. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Artículo 3. Los agentes inmobiliarios que cuenten con licencia vigente, así como las empresas inmobiliarias que cuenten con permiso vigente, en términos de la presente ley, podrán ejercer la actividad inmobiliaria en el Estado de Querétaro.

Artículo 4. La aplicación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien contará con las siguientes atribuciones:

- I. Expedir las licencias y permisos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria;
- II. Aprobar los programas de actualización en materia de actividad inmobiliaria, presentados por el Instituto;
- III. Renovar las licencias y permisos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria;
- IV. Integrar, controlar y actualizar el Registro;
- V. Implementar las acciones necesarias para vigilar, verificar e inspeccionar el cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables;
- VI. Expedir lineamientos, acuerdos o circulares que faciliten la aplicación de la presente ley y su reglamento correspondiente;
- VII. Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento y asentarlas en el Registro, y;
- VIII. Las demás que le confieran las leyes aplicables.

Capítulo II

De las licencias, permisos y renovaciones

Artículo 5. Los agentes inmobiliarios, para obtener la licencia correspondiente por parte de la Secretaría, deberán cubrir los siguientes requisitos:

- I. Ser mayor de edad en pleno ejercicio de sus derechos;
- II. Contar con certificado de asesoría en comercialización de bienes inmuebles del Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales;
- III. No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por delito patrimonial;
- IV. Realizar el pago de los derechos correspondientes, y;
- V. Las demás que establezcan las disposiciones derivadas de esta Ley.

Artículo 6. La licencia deberá renovarse cada cinco años acreditando haber cursado y aprobado el programa de actualización correspondiente impartido por el Instituto.

Artículo 7. Para que las empresas inmobiliarias obtengan el permiso correspondiente por parte de la Secretaría, se requiere:

- I. Constituirse legalmente en términos de las normas mexicanas aplicables, con el objeto de ejercer actividad inmobiliaria;
- II. Contar con agentes inmobiliarios dentro de su personal para el ejercicio de la actividad inmobiliaria;
- III. Realizar el pago de los derechos correspondientes, y;
- IV. Las demás que establezcan las disposiciones derivadas de esta Ley.

Artículo 8. Los permisos deberán renovarse cada cinco años, acreditando que sus agentes inmobiliarios cuenten con licencia vigente.

Capítulo III De las obligaciones

Artículo 9. Los agentes inmobiliarios tienen las siguientes obligaciones:

- I. Contar con licencia vigente expedida por la Secretaría para ejercer actividad inmobiliaria;
- II. Exhibir su licencia vigente en las actividades inmobiliarias que realicen;
- III. Señalar el número de licencia asignado en toda la documentación dirigida a sus clientes, así como en la publicidad para la promoción de inmuebles;
- IV. Conducirse con honestidad y ética profesional, así como proteger los intereses de sus clientes respecto de la actividad inmobiliaria en que intervengan;
- V. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en su registro;
- VI. Permitir que se lleven a cabo las acciones de verificación o inspección que ordene la Secretaría en los términos que establece esta Ley;
- VII. Hacer del conocimiento de la autoridad competente las conductas que pudieran considerarse contrarios a la presente ley, así como los hechos que pudieran constituir algún delito, y;
- VIII. Las demás que establezcan las leyes aplicables.

Artículo 10. Las empresas inmobiliarias tienen las siguientes obligaciones:

- I. Contar con permiso vigente expedido por la Secretaría para ejercer actividad inmobiliaria;
- II. Exhibir permanentemente su permiso en lugar visible de su instalación principal;
- III. Vigilar que sus agentes inmobiliarios cuenten con licencia vigente
- IV. Señalar el número de permiso asignado en toda la documentación dirigida a sus clientes, así como en la publicidad para la promoción de inmuebles;
- V. Proteger los intereses de sus clientes respecto de la actividad inmobiliaria en que intervengan;
- VI. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en su registro;

- VII. Permitir que se lleven a cabo las acciones de verificación o inspección que ordene la Secretaría en los términos que establece esta Ley;
- VIII. Hacer del conocimiento de la autoridad competente las conductas que pudieran considerarse contrarios a la presente ley, así como los hechos que pudieran constituir algún delito; y
- IX. Las demás que establezcan las leyes aplicables.

Capítulo IV

Del Registro

Artículo 11. La Secretaría deberá organizar, integrar y controlar el Registro con el objeto de generar y mantener actualizada la base de datos de los agentes inmobiliarios que cuenten con licencia vigente, así como de las empresas inmobiliarias que cuenten con permiso vigente.

El registro se organizará a través de un sistema de folios, será público y cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información inherente a éste, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 12. Se entenderá por folio, a la carpeta y el conjunto de hojas destinados a contener los asientos y anotaciones registrales, así como los documentos que deban de acompañarse, relativos a los actos o hechos jurídicos referidos a un mismo agente o empresa inmobiliaria, considerados cada uno de éstos, como una unidad registral con historial jurídico propio.

Artículo 13. El sistema registral en folios se integrará por:

- I. Sección de agentes inmobiliarios, y
- II. Sección de empresas inmobiliarias.

Artículo 14. Al utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda, el cual servirá para los efectos de su ordenación consecutiva en los archivos y será también el número registral de agente o empresa inmobiliaria que corresponda. Los datos de identificación se asentarán en la carpeta respectiva y en la primera hoja registral, misma que debidamente autorizada se archivará en el folio que corresponda. Los demás asientos, inscripciones o anotaciones, se efectuarán en las hojas registrales sucesivas que se integrarán al folio correspondiente.

Capítulo V

De las Acciones de Vigilancia, Verificación e Inspección

Artículo 15. La Secretaría tendrá a su cargo la implementación de acciones para vigilar, verificar e inspeccionar que la actividad inmobiliaria de los agentes y empresas inmobiliarias se realice en cumplimiento de la presente Ley y demás normas aplicables.

Capítulo VI

De las Sanciones

Artículo 16. El incumplimiento a las disposiciones contenidas en esta Ley y su Reglamento relativas a la actividad inmobiliaria, se sancionará con:

- I. Amonestación por escrito con apercibimiento de multa;
- II. Multa de cincuenta hasta trescientos cincuenta veces el factor de cálculo a que se refiere la Ley del Factor de Cálculo del Estado de Querétaro;
- III. Suspensión de licencia o permiso, según sea el caso, de hasta treinta días naturales;
- IV. Clausura temporal de treinta hasta trescientos sesenta y cinco días naturales, de establecimientos e instalaciones, y;
- V. Revocación de licencia o permiso.

Artículo 17. Las sanciones anteriores serán impuestas con motivo de las quejas presentadas y comprobadas o de las acciones de vigilancia, verificación e inspección realizadas por la Secretaría en ejercicio de sus atribuciones.

Artículo 18. Para la individualización de las sanciones, se estará a lo dispuesto en el Reglamento respectivo y se deberá considerar:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. La reincidencia, y;
- III. Cualquier otro elemento del que pueda inferirse la levedad o gravedad de aquella.

Artículo 19. La sanción pecuniaria se hará efectiva por las autoridades fiscales del estado en términos del Código Fiscal del Estado de Querétaro, aplicando de ser necesario el procedimiento económico-coactivo.

Capítulo VII Del recurso de revisión

Artículo 20. Los actos, procedimientos o resoluciones dictadas por la Secretaría en la aplicación de la presente Ley y su Reglamento, podrán ser recurridos por los afectados en términos de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

Artículo primero. Aprobada la presente, remítase al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

Artículo segundo. La presente Ley entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2017.

Artículo tercero. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro deberá emitir la norma reglamentaria correspondiente, ordenando su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

Artículo cuarto. Las personas físicas y morales dedicadas a la actividad inmobiliaria en términos de esta ley, deberán regularizar su situación jurídica ante la Secretaría en un plazo no mayor a 365 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del reglamento respectivo.

Artículo quinto. El Poder Ejecutivo del Estado con el objetivo de cumplir con las obligaciones que se establecen en la presente Ley, deberá proporcionar la suficiencia presupuestaria necesaria en la Ley de Ingresos y Presupuesto de Egresos para el ejercicio fiscal 2017 y posteriores.

**ATENTAMENTE
QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO**



**DIP. LUIS GERARDO ÁNGELES
HERRERA**



DIP. ERIC SALAS GONZÁLEZ