



LA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que 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 y centros de desarrollo, por mencionar sólo algunos.

Es así que la migración y el arraigo de personas provenientes de otras regiones del país y destinos nacionales, así como la movilización de personas dentro del mismo Estado hacia los centros de población identificados como polos de desarrollo, ha traído como consecuencia la necesidad de cubrir la demanda inmobiliaria de viviendas, terrenos y toda clase de inmuebles, propiciando el aumento en el número de operaciones relacionadas con la venta y arrendamiento de esta clase de bienes.

Para llevar a cabo estas transacciones, relacionadas con bienes inmuebles, se requiere una serie de instituciones, personas, reglas, documentos, impuestos, derechos, contratos y tramites, para los cuales en muchas ocasiones los conocimientos especializados en la materia son de suma importancia. De esta manera surgió la figura de la intermediación en las operaciones inmobiliarias, lo que trajo consigo el florecimiento de personas y empresas dedicadas a la consultoría e intermediación en materia de bienes inmuebles que, a pesar de abordar un tema tan sensible como lo es la transacción de bienes raíces, que constituye en muchas ocasiones, la mayor inversión que realizan algunas personas a lo largo de su vida, no cuentan con una normatividad o regulación de ningún tipo, hecho que presenta una situación alarmante de imperiosa atención.

2. 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 migraron a nuestro Estado; 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. 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.

3. Que además, 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; como resultado de lo anterior, se han creado y establecido empresas prestadoras de servicios de consultoría o intermediación en materia inmobiliaria, las cuales a este momento carecen de alguna regulación o normatividad aplicable para normar las relaciones y los procedimientos involucrados en este tipo de operaciones, siendo un factor tan importante y necesario para dar certidumbre jurídica a las mismas.

4. Que ante la falta de regulación al respecto, y 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, incluso instituciones crediticias brindan a los asesores inmobiliarios cursos para que puedan coadyuvar en sus procesos de asignación.

5. Que 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.

6. Que 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, pues en el Estado no se cuenta con un programa formal de



capacitación y un registro de agentes y empresas dedicadas a la asesoría inmobiliaria.

7. Que 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.

Además, es imperante regular a los agentes y las empresas inmobiliarias, estableciéndoles bases firmes y directas, así como procedimientos eficaces para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios.

8. Que el contar con un registro de todos y cada uno de los agentes inmobiliarios en el Estado de Querétaro, así como una Ley en materia de operaciones inmobiliarias, dará certidumbre a los compradores y al agente, al momento de cualquier operación; y con la creación del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios con el fin de dar seguimiento y evaluación sobre los prestadores de este servicio, se protege el patrimonio de los ciudadanos y se otorga certeza jurídica para todos los involucrados en las actividades inmobiliarias que ocurran en el Estado de Querétaro.

9. Que los estados de Baja California, Campeche, Ciudad de México, Colima, Guanajuato, Guerrero, Michoacán, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tlaxcala, Veracruz y Yucatán, ya cuentan con una Ley que regula este tipo de operaciones, lo que nos proporciona un importante antecedente que impulsa a nuestra Entidad a sumarse a los Estados que manejan una regulación en cuanto a prestación de servicios inmobiliarios en beneficio de los usuarios de dichos servicios en nuestro Estado.

Por lo expuesto, la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, expide la siguiente:



LEY QUE REGULA A LOS AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO.

Capítulo Primero **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 certificación y actualización 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 y renovar 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. Integrar, controlar y actualizar el Registro;
- IV. Implementar las acciones necesarias para vigilar, verificar e inspeccionar el cumplimiento de esta Ley y demás disposiciones aplicables;
- V. Expedir lineamientos, acuerdos o circulares que faciliten la aplicación de la presente Ley y su reglamento correspondiente;
- VI. Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento y asentarlas en el Registro, y;
- VII. Las demás que le confieran la presente Ley y otros ordenamientos aplicables.

Capítulo Segundo **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 o por aquel que lo sustituya, expedido por el 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 para ello, 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 la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

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

Capítulo Tercero 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 la presente Ley y demás ordenamientos 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 la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

Capítulo Cuarto De los programas de actualización

Artículo 11. El Instituto deberá elaborar los programas de actualización acorde con las necesidades del sector inmobiliario, los cuales revisará y aprobará la Secretaría, en los términos de esta Ley.

Capítulo Quinto Del Registro de Agentes y Empresas Inmobiliarias del Estado de Querétaro

Artículo 12. 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 13. 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 14. El sistema registral en folios se integrará por:

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

Artículo 15. 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 Sexto **De las acciones de vigilancia, verificación e inspección**

Artículo 16. 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 Séptimo **De las Sanciones**

Artículo 17. El incumplimiento a las disposiciones contenidas en esta Ley y su Reglamento relativas a la actividad inmobiliaria, se sancionará con:

- I. Amonestación por escrito;
- II. Multa de cincuenta hasta treientos cincuenta veces la Unidad de Medida y Actualización;
- 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 18. 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 19. 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 20. 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 Octavo **Del recurso de revisión**

Artículo 21. 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. La presente Ley entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2017.

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

Artículo Tercero. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro deberá emitir la norma reglamentaria correspondiente a la presente Ley, 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, deberán regularizar su situación jurídica, en los términos de ésta Ley, 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.



LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

A T E N T A M E N T E
QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA

DIP. ERIC SALAS GONZÁLEZ
PRESIDENTE

DIP. ATALÍ SOFÍA RANGEL ORTIZ
PRIMERA SECRETARIA

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES Y EMPRESAS INMOBILIARIAS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO)