

HONORABLE PLENO LEGISLATIVO

Los suscritos Diputado Juan Luis Carrillo Soberanis, Presidente de la Comisión de Puntos Legislativos y Técnica Parlamentaria y Diputada Marcia Alicia Fernández Piña, Presidenta de la Comisión de Turismo, ambos integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional de esta H. XIV Legislatura del Estado, con base en la facultad que nos confiere el artículo 68, Fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, los artículos 107 y 108 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, y el artículo 36 fracción II del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura del Estado, nos permitimos presentar a esta Soberanía Popular, la presente Iniciativa de Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, de acuerdo con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propiedad privada a lo largo de la historia de la humanidad, ha sido uno de los pilares fundamentales para el desarrollo de todas las actividades humanas, por lo consiguiente, como base para otras actividades económicas o en sí misma como derecho sobre bienes dentro del comercio, su importancia trasciende desde entonces hasta nuestros tiempos.

Su concepto ha evolucionado, al igual que la forma de transmisión de la misma y los marcos jurídicos que se le aplican. Así, la propiedad privada ha evolucionado a la par del manejo jurídico que las sociedades le han asignado pensando en su protección; muestra de ello, es que la mayoría de los sistemas jurídicos de los



países modernos han desarrollado por ejemplo, dentro del Derecho Civil, la teoría de los bienes, de los contratos etc., donde encontramos las bases legales para definir lo que es un bien, un bien mueble y un bien inmueble, los bienes mostrencos y vacantes, la regulación de la propiedad privada y las formas de transmisión de derechos reales o personales sobre ella.

Ahora bien, en Quintana Roo ya contamos con la regulación civil necesaria para dar contenido sustancial al tema de los bienes y por lo consiguiente al de la propiedad privada y la transmisión de derechos relacionados con ella, sin embargo, dentro de este último tema, el de la transmisión o ejercicio de derechos sobre la propiedad privada, existe la necesidad cada vez más imperiosa de dotar a las operaciones comerciales sobre bienes inmuebles de un amplio marco de certeza jurídica respecto de los sujetos que intervienen en esa actividad. Esto se explica si observamos el crecimiento que la actividad inmobiliaria ha tenido y, por lógica consecuencia, el crecimiento del número de personas que han optado por ofrecer a los particulares lo que llamaremos en esta iniciativa servicios Inmobiliarios.

Debemos mencionar que en Quintana Roo, la actividad Inmobiliaria ha sido una de las actividades económicas clave del desarrollo; es una de las actividades que mayor impacto tienen en la economía y la generación de empleos del Estado por su estrecha vinculación con el turismo que es el motor fundamental de nuestro desarrollo.

Quintana Roo y sus 10 Municipios tienen una vocación económica marcada hacia el desarrollo inmobiliario y, sin duda, la actividad inmobiliaria es importante en todas las regiones de nuestro territorio estatal. Así lo demuestra el hecho de que actualmente hay más de 540 mil inmuebles registrados en el Estado de Quintana Roo, y en esta materia tenemos un crecimiento anual por arriba de la media nacional.



Nuestro Estado es dinámico, joven, con amplias oportunidades para el desarrollo de todos sus habitantes y para el desarrollo de todas aquellas personas que llegan a estas tierras para unirse al trabajo y la vida de Quintana Roo, esto provoca el crecimiento acelerado de la población y genera demanda continua de bienes inmuebles para la construcción de viviendas, locales comerciales, bodegas, edificios, condominios, parques industriales, terrenos, etc., tanto en venta como en arrendamiento; lo que ha traído como consecuencia que esas necesidades sean atendidas directamente por los propietarios de dichos inmuebles o a través de vendedores inmobiliarios, que ofrecen asesoría y atención, en muchos casos inadecuada, ya que no cuentan con preparación, estabilidad empresarial o regulación de sus actos; todo lo anterior frente a una actividad que debe ser considerada fundamental por su importancia para Quintana Roo por el ya mencionado aumento en el número de operaciones relacionadas con la venta y arrendamiento de esta clase de bienes.

Como se puede observar de lo antes expuesto, desafortunadamente no todos los que prestan esos servicios inmobiliarios los llevan a cabo con altos estándares de calidad y honradez, trayendo esto el riesgo de que los particulares se vean afectados por un mal servicio de intermediación, que puede tener como consecuencias, el poner en riesgo inversiones y capitales que llegan a nuestro Estado, al realizar un particular una operación inmobiliaria mal asesorado, con trámites incompletos, deficientes o, en el caso más lamentable, siendo víctima de fraudes; conductas todas, que podemos prevenir si la propuesta de esta iniciativa es aprobada por la XV Legislatura del Estado de Quintana Roo.

Esta iniciativa es motivada por la gran importancia respecto al hecho de que Quintana Roo no debe permitir el desorden en la actividad inmobiliaria; desde este poder legislativo debemos sentar las bases para crear normas de prevención de



fraudes y abusos que afectan a los compradores o arrendadores de inmuebles y ahuyentan el capital y la inversión. Las transacciones inmobiliarias tienen cada día una mayor complejidad y requieren de quienes se dedican a brindar servicios inmobiliarios, un conocimiento pleno de la legislación y normatividad aplicable para que su actividad se fortalezca, al igual que los derechos de quienes realizan una inversión, sea de grandes cantidades o la más modesta, ya que por igual merecen ser informados en forma completa y veraz, sobre el uso de suelo, coeficientes de construcción, restricciones, pago de impuestos, y derechos etc., para concretar con éxito y seguridad su inversión en un inmueble.

Cabe hacer la oportuna aclaración, que la presente iniciativa no pretende reglamentar el ejercicio de una profesión; su objetivo fundamental es el de consolidar en Quintana Roo, un cuerpo normativo de los derechos y obligaciones relacionados con los servicios inmobiliarios, para dar la máxima certeza a quienes ante la ausencia de un marco jurídico, se pueden ver obligados a asumir riesgos que los pueden llevar, incluso, a perder su patrimonio, a la vez que se proponen una serie de exigencias dirigidas a fortalecer la confianza y credibilidad en los servicios que brindan los Asesores Inmobiliarios. Todo lo anterior traerá grandes beneficios a nuestra sociedad, ya que en primer término se facilitará la organización del sector, lo cual sin lugar a dudas favorecerá al Estado, a los involucrados en las actividades y servicios inmobiliarios, y a los consumidores finales, quienes recibirán un servicio profesional y tendrán la posibilidad de hacer los señalamientos a los Asesores Inmobiliarios o a quienes se ostenten como tales, que les afecten con malas prácticas.

La presente iniciativa que se somete a la consideración de la H. XIV Legislatura del Estado, contiene normas que bajo procedimientos agiles y sencillos ayudan a asegurar que los Asesores Inmobiliarios actúen conforme a la ley en forma ética y honesta, que tengan conocimientos, experiencia y que el Estado pueda organizar



y vigilar el sano desarrollo y cumplimiento de los servicios inmobiliarios que se dan respecto de los inmuebles que se encuentran dentro de su territorio.

Por ello se establece que el objeto de esta ley es el regular y vigilar la prestación de servicios inmobiliarios y la creación de la matrícula y la acreditación de los Asesores Inmobiliarios en Quintana Roo; destaca de igual manera que el articulado de la iniciativa nos señala, de manera general, cuáles serán los servicios inmobiliarios, mencionando los siguientes: Los de Promoción, que serán los relacionados con el desarrollo de los servicios o proyectos inmobiliarios para los que fueran contratados los Asesores Inmobiliarios, los de Intermediación, que serán los relacionados con la compra, venta o arrendamiento de un bien inmueble, los de Administración, que serán los relacionados con la gestión de un inmueble en renta; y, los de Consultoría, es decir, actividades especializadas que sirven de asesoría y apoyo al resto de los Servicios Inmobiliarios; se establecen los requisitos para obtener la mencionada matricula y acreditación; se establecen de manera clara las obligaciones, deberes y derechos de los Asesores Inmobiliarios. lo que se traduce en seguridad jurídica para los usuarios de esos servicios; se contempla que la Secretaría encargada de la aplicación de la ley pueda proponer políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Asesores Inmobiliarios y de los usuarios, teniendo una importante participación en la capacitación de los prestadores de estos servicios, ya que se establece la existencia de Programas de capacitación, que tienen por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que los Asesores Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de los servicios que brindan.

De igual manera se establece lo referente a las visitas de verificación para vigilar el cumplimiento de la ley y por supuesto lo referente a las sanciones por el



incumplimiento y el recurso administrativo aplicable. Por otro lado, y en la búsqueda de contar con un ordenamiento que funcione como verdadera herramienta de equilibrio legal entre las partes en caso de desacuerdos, surge en esta iniciativa, la figura de la conciliación como herramienta para solución de conflictos, de manera que se establece en el articulado de la presente iniciativa que en caso de quejas o inconformidad en los servicios inmobiliarios, los usuarios y los Asesores Inmobiliarios pueden optar por la conciliación y, en caso de que no lleguen a un acuerdo, queden a salvo sus derechos para interponer ante otras autoridades competentes los medios de defensa que consideren pertinentes.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, los Diputados que suscribimos la presente, Juan Luis Carrillo Soberanis y Marcia Alicia Fernández Piña tenemos a bien someter a la consideración de esta H. XIV Legislatura del Congreso del Estado de Quintana Roo, la siguiente:

INICIATIVA DE LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Artículo Único.- Se expide la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

TÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES Y ATRIBUCIONES.



CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto, brindar seguridad jurídica a los usuarios de los servicios inmobiliarios a través de la regulación de la prestación de los mismos en el Estado de Quintana Roo. Su aplicación compete al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

- I. Acreditación: El documento otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado a las personas físicas o jurídicas, que les faculta para prestar Servicios Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo.
- II. Asociación Inmobiliaria: Toda asociación legalmente constituida, conformada por personas que presten servicios inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo y cuyo objeto consiste entre otros en la formación, capacitación, actualización y protección de la actividad inmobiliaria en beneficio de los usuarios de esos servicios y de sus asociados.
- III. Matrícula: El padrón que lleva la Secretaría sobre los Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- IV. Asesor Inmobiliario: Toda persona física o jurídica que preste servicios inmobiliarios de forma habitual, mediante el pago de una remuneración económica, respecto de inmuebles ubicados dentro del Territorio del Estado de Quintana Roo y que cuente con la acreditación emitida por la Secretaría:



- V. Capacitación: Todos aquellos medios por los que el asesor inmobiliario adquiere conocimientos y habilidades en materia de servicios inmobiliarios.
- VI. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- VII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo;
- VIII. Usuarios: Las personas físicas o jurídicas que contratan los servicios de un Asesor Inmobiliario, para realizar alguna de las actividades relativas a los Servicios que prestan.

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

- I. **Promoción:** La oferta pública relacionada con los servicios o proyectos inmobiliarios para los que fueran contratados los Asesores Inmobiliarios;
- Intermediación: Servicios que los Asesores Inmobiliarios prestan a cuenta de terceros, relacionados con la compra, venta, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo respecto de bienes inmuebles;
- II. Administración: Los relacionados con la gestión de un inmueble en renta;y,
- III. Consultoría: Las actividades especializadas que sirven de asesoría y apoyo al resto de los Servicios Inmobiliarios.



CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA

Artículo 4.- Son atribuciones de la Secretaría, en materia de Servicios Inmobiliarios, las siguientes:

- Recibir solicitudes y en su caso, autorizar y llevar a cabo la inscripción a la Matrícula y otorgar la Acreditación respectiva a los Asesores Inmobiliarios;
- II. Revalidar las Inscripciones a la Matrícula y las Acreditaciones de los Asesores Inmobiliarios;
- III. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los programas de capacitación respecto de los Servicios Inmobiliarios, con Instituciones Educativas de reconocido prestigio académico a nivel estatal y nacional, y en su caso, con Asociaciones, Organizaciones, Colegios y/o Cámaras, cuyas actividades se relacionen con los servicios inmobiliarios, y se encuentren legalmente constituidos;
- IV. Instrumentar por si o a través de terceros, los programas de capacitación para los Asesores Inmobiliarios inscritos en la Matrícula;
- V. Matricular a las Asociaciones Inmobiliarias legalmente constituidas en el Estado;
- VI. Actualizar permanentemente la Matrícula de Asesores Inmobiliarios, incluidas las sanciones que en su caso se hayan impuesto conforme esta Ley;



- VII. Establecer y operar un sistema de información y consulta para usuarios, respecto de los Asesores Inmobiliarios con Matrícula y Acreditación;
- VIII. Realizar el servicio de conciliación, aplicado a resolver conflictos derivados de la prestación de servicios inmobiliarios, cuando así lo solicite el Usuario o loe Asesores Inmobiliarios;
- IX. Proponer al Poder Ejecutivo del Estado, políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Asesores Inmobiliarios y de los usuarios de los servicios inmobiliarios:
- X. Elaborar y emitir programas de capacitación para los Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- XI. Llevar a cabo visitas de verificación a los Asesores Inmobiliarios.
- XII. Aplicar las sanciones previstas en esta ley y su reglamento; y,
- XIII. Las demás que se señale la presente Ley y otros ordenamientos.

CAPÍTULO TERCERO

SECCIÓN PRIMERA DE LA MATRÍCULA DE ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 5. Se crea la Matrícula de Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, con el objeto de transparentar la actividad inmobiliaria mediante la inscripción en el mismo, de las personas físicas y jurídicas que cumplan con los requisitos que la presente ley establece para el otorgamiento de la Acreditación



correspondiente; dar difusión de las mismas para conocimiento y seguridad de los usuarios de dichos servicios; así como generar, mantener y vigilar el padrón y Acreditación de los Asesores Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo.

La Secretaría publicará en su sitio de Internet la Matrícula de Asesores Inmobiliarios a fin de hacerlo disponible al público interesado.

Artículo 6.- Para que una persona física o jurídica pueda prestar sus servicios como Asesor Inmobiliario en el Estado de Quintana Roo, será requisito indispensable que cuente con Matrícula y Acreditación expedida por la Secretaría, y en el caso de tratarse de personas extranjeras deberán, además, haber cumplido con los requisitos exigidos por las leyes y autoridades en materia migratoria para acreditar su situación migratoria regular en el país y llevar a cabo actividades remuneradas.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA INSCRIPCIÓN A LA MATRÍCULA Y DE LA ACREDITACIÓN.

Artículo 7.- Para quedar inscrito como Asesor Inmobiliario en la Matrícula y obtener la Acreditación respectiva, las personas interesadas deben de cumplir con los siguientes requisitos:

I. Presentar por escrito la solicitud de inscripción correspondiente dirigida a la Secretaria, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, la siguiente documentación:

1. Tratándose de personas físicas:

a. Identificación oficial vigente con fotografía;



- b. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio actualizado;
- c. Demostrar con la constancia de antecedentes penales correspondiente, no haber cometido o participado en la comisión de delitos patrimoniales dolosos;
- d. En el caso de la primera Inscripción a la Matrícula, acreditar documentalmente, a juicio de la Secretaría, sus conocimientos y experiencia en materia inmobiliaria;
- e. Aceptar expresamente cumplir con la capacitación a que se refiere la presente Ley, misma que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la Matrícula y Acreditación;
- **f.** Acreditar estar registrado ante las autoridades fiscales correspondientes; y,
- g. En el caso de personas extranjeras, acreditar su situación migratoria regular en el país, así como tener permiso de la autoridad migratoria para llevar a cabo actividades remuneradas, presentando los documentos que así lo acrediten.

2. Tratándose de personas jurídicas:

 a. Copia certificada del documento constitutivo o de creación de la sociedad;



- b. Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;
- c. Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- **d.** Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal y, en su caso, de las sucursales u oficinas;
- e. Presentar un listado de las personas físicas que, como Asesores Inmobiliarios prestan esos servicios en nombre de la persona jurídica, mismos de los que será directamente responsable por su desempeño;
- f. Aceptar expresamente que los Asesores Inmobiliarios, que vayan a prestar servicios inmobiliarios en ella, cumplirán con la capacitación a que se refiere la presente ley, misma que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la Matrícula de la persona moral; y
- **g.** Acreditar estar registrado ante las autoridades fiscales correspondientes.

3. Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:

- Escritura constitutiva y estatutos de la asociación;
- b. Identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c. Poder Notarial del representante o apoderado legal; y,



- **d.** Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal en el Estado así como en su caso de las sucursales.
- II. Pagar los derechos correspondientes, conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo:

ARTÍCULO 8.- En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en la Matrícula, la Secretaría expedirá en forma simultánea, previo pago de los derechos correspondientes, la Acreditación como Asesor Inmobiliario.

Sólo las personas físicas que cuenten con la Acreditación emitida por la Secretaría para brindar Servicios Inmobiliarios, podrán ostentarse y anunciarse como "Asesor Inmobiliario Acreditado en Quintana Roo".

En el caso de las personas jurídicas, solo aquellas que estén Matriculadas y cuenten con la Acreditación emitida por la Secretaría podrán ostentarse como "Empresa Inmobiliaria con Matrícula Estatal" y, el personal de esas empresas, que lleve a cabo Servicios Inmobiliarios, forzosamente, deberá contar con su Matrícula y Acreditación respectiva emitida por la Secretaría, como persona física.

Asimismo, las personas jurídicas Matriculadas y con Acreditación emitida por la Secretaría, deberán dar aviso por escrito del alta o baja respecto de las personas físicas que sean de nuevo ingreso o que dejen de prestar servicios inmobiliarios en su nombre, dentro de los tres días hábiles siguientes del ingreso o del día en que dejó de prestar sus servicios la persona física. La falta de este aviso será sancionado por la Secretaría.



ARTÍCULO 9.- La Acreditación inmobiliaria que expida la Secretaría al Asesor Inmobiliario, deberá contener cuando menos los siguientes datos:

- I. Nombre y firma del Asesor Inmobiliario;
- Domicilio particular o legal;
- III. Señalar si es persona física o jurídica. Tratándose de Asesores que brinden sus servicios trabajando dentro de una persona jurídica, la Acreditación señalará la razón social de la persona jurídica a la que se encuentre adherido y el número de matrícula de la "Empresa Inmobiliaria con Matrícula Estatal";
- IV. Fecha y número de la Acreditación inmobiliaria;
- V. Vigencia de la Acreditación inmobiliaria; y,
- VI. Nombre, firma y cargo de la autoridad que expide la acreditación.

Artículo 10. La vigencia de la Matrícula y Acreditación otorgados por la Secretaría, será de un año a partir del día de su expedición y deberán ser renovados por periodos de igual duración, tramitándose dentro de un plazo no mayor a cinco días hábiles siguientes a su expiración, previo cumplimiento de los requisitos señalados en el presente ordenamiento.

En cada renovación de la Matrícula o Acreditación deberán actualizar su información personal y en su caso las modificaciones que hayan ocurrido, así como acreditar el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin.



Si no se renueva la Matrícula y la Acreditación dentro del plazo señalado en este artículo, la Secretaría procederá a la cancelación inmediata de los mismos.

Artículo 11.- Los Asesores Inmobiliarios que sean personas jurídicas, deberán contar con Asesores Inmobiliarios con Matrícula y con Acreditación expedida por la Secretaría, como responsables de los Servicios Inmobiliarios en que intervenga, debiendo indispensablemente cumplir con el requisito señalado en el artículo 7, fracción II, apartado 2, inciso e, y con el aviso señalado en el artículo 8 cuarto párrafo.

TÍTULO SEGUNDO OBLIGACIONES, DEBERES Y DERECHOS.

CAPITULO PRIMERO.

OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS.

ARTÍCULO 12.- Los Asesores Inmobiliarios deberán ejercer cabal y personalmente sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, evitando toda práctica que pueda desacreditar la actividad de los Asesores Inmobiliarios, y tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en la Matrícula y obtener su Acreditación;
- II. Revalidar de conformidad con esta ley su inscripción en la Matrícula y la Acreditación respectiva, con la periodicidad que se prevenga, presentando para este efecto, escrito de manifestación bajo protesta de decir verdad,



que los datos de la matrícula corresponden a aquéllos que dieron su origen y, en su caso, las modificaciones;

- III. Sujetarse a los programas de capacitación y actualización en materia de servicios Inmobiliarios que sean determinados de carácter obligatorio por la Secretaría;
- IV. Dar aviso, por escrito a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la Matrícula o la Acreditación otorgada;
- V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de verificación que ordene la Secretaría para revisar y 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 usuarios y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de la prestación de los Servicios Inmobiliarios en que intervengan;
- VII. Abstenerse de exponer a sus usuarios en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en los que les apoyen;
- VIII. Extender en caso de pagos anticipados o depósitos en dinero derivados de la prestación de sus servicios o por trámites propios de los Servicios Inmobiliarios, factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare dichos pagos o depósitos;
- IX. Respetar el valor de venta o renta establecido por el usuario.



- X. Informar a la autoridad competente sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento de actividades que pudieran constituir un delito o infracción a esta ley; y,
- XI. Las demás que establezca ésta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 13.- Los Asesores Inmobiliarios tendrán los siguientes deberes para con el usuario:

- I. Exhibir al usuario de los Servicios Inmobiliarios que asista, su Acreditación, misma que 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 origine por sus servicios inmobiliarios entre el vendedor y el interesado, estando prohibido que informe sobre el valor de las ofertas de otros interesados en el inmueble;
- IV. Respetar en todo momento las condiciones contratadas con el Usuario;
- 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 consecuencia de los actos que realicen;
- VI. Todo Asesor Inmobiliario deberá informar a su cliente con absoluta veracidad sobre:
 - a) Cualidades y defectos del bien inmueble 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 tipo de servicio inmobiliario que se le ha encomendado.

Asimismo queda prohibido a los Asesores Inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero, notario u otros Asesores sobre:

- 1. Los problemas que atañen a la propiedad;
- 2. Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;
- 3. Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;
- 4. Si su estabilidad estructural es correcta;
- 5. Si los materiales usados en la construcción son los indicados; y,

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

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS.

Artículo 14.- Son derechos de los Asesores Inmobiliarios los siguientes:



- I. Recibir la justa compensación por su trabajo;
- Usar y ostentar públicamente su Matrícula y Acreditación de Asesor
 Inmobiliario expedidos por la Secretaría;
- III. A obtener la Acreditación de Asesor Inmobiliario expedida por la Secretaría;
 y,
- IV. Aquellos que establezcan otras disposiciones legales.

ARTÍCULO 15.- Los Asesores Inmobiliarios podrán cobrar los honorarios de sus Servicios de acuerdo a lo pactado entre el usuario y asesor inmobiliario.

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.

TÍTULO TERCERO LA CAPACITACIÓN.

Artículo 16 - La capacitación será de carácter obligatorio para los Asesores Inmobiliarios y tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que los Asesores Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de Servicios Inmobiliarios.

Los Asesores Inmobiliarios deberán acreditar, a juicio de la Secretaria que cumplen con la capacitación. De igual manera la Secretaría podrá determinar,



cuando así lo crea necesario, supervisar la capacitación que lleven a cabo los Asesores Inmobiliarios o señalar cursos de capacitación específica que tendrán el carácter de obligatorio para la revalidación de la Acreditación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 17.- La capacitación de los Asesores Inmobiliarios debe cumplir con 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 Quintana Roo;
- III. El Registro Público de la Propiedad;
- IV. Trámites administrativos;
- V. Obligaciones fiscales y ambientales relacionadas con Servicios
 Inmobiliarios, transmisión de la propiedad y uso del inmueble; y,
- VI. Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

Las especificaciones, programas, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el Reglamento.

TITULO CUARTO. VISITAS DE VERIFICACIÓN, CONCILIACIÓN, SANCIONES Y RECURSO.



CAPÍTULO PRIMERO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN.

ARTÍCULO 18.- Las visitas de verificación que llevará a cabo la Secretaría, tendrán como objeto constatar el cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Asesor Inmobiliario, así como del cumplimiento por parte de los Asesores Inmobiliarios, de todas las disposiciones que establece la presente Ley y su Reglamento.

Las visitas de verificación se llevarán a cabo conforme lo dispuesto para las Visitas de Verificación en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

CAPÍTULO SEGUNDO. LA CONCILIACIÓN.

ARTÍCULO 19. Con el propósito de coadyuvar en la solución de las controversias derivadas de la prestación de servicios inmobiliarios, la Secretaría privilegiará el uso de formas alternas de solución de conflictos a las soluciones litigiosas. Para tal efecto, pondrá a disposición de las partes el servicio de conciliación.

Las disposiciones del presente capítulo se aplicarán a la conciliación aplicada a resolver conflictos derivados de la prestación de servicios inmobiliarios.

ARTÍCULO 20. El trámite de la conciliación ante la Secretaría, no afectará el ejercicio de otros derechos o medios de defensa de los que dispongan los usuarios o asesores inmobiliarios conforme a las leyes, ni interrumpirá el término de prescripción.



ARTÍCULO 21 Para el cómputo de los términos señalados en esta Ley, éstos empezaran a contar individualmente a partir del día hábil siguiente en que sea hecha la notificación a las partes.

ARTÍCULO 22. La Secretaría atenderá las solicitudes para realizar conciliación relacionada con la prestación de servicios inmobiliarios cuando se alegue la mala práctica o abusos por alguna de las partes involucrada en el servicio inmobiliario; al efecto, estará facultada para:

- I. Solicitar la información relacionada con la inconformidad a las partes y a terceros;
- II. Realizar las investigaciones necesarias, y,
- III. Solicitar el auxilio de las autoridades jurisdiccionales, de procuración de justicia, administrativas y de los Asesores Inmobiliarios o Asociaciones Inmobiliarias, así como para adoptar las medidas necesarias para la protección de los usuarios.

ARTÍCULO 23. Las solicitudes podrán presentarse de manera personal o por cualquier otro medio, pero en éste último caso, para que sea admitida, la persona que la presenta deberá ratificarla posteriormente ante la Secretaría en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contados a partir de la presentación de la inconformidad.

En la solicitud se deberá expresar claramente el motivo de la inconformidad o conflicto que se pida sea atendido en conciliación. En caso de que la inconformidad fuere incompleta o imprecisa, la Secretaría requerirá por escrito al



interesado para que la aclare o complete en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de ese requerimiento.

Presentada la aclaración, la Secretaría tendrá por admitida la solicitud y procederá a la notificación correspondiente. Si el inconforme no desahoga la aclaración dentro del término mencionado, se tendrá por concluido el asunto, mandándose el expediente al archivo definitivo.

ARTÍCULO 24. Recibida la solicitud, o en su caso, efectuada la ratificación o aclaración correspondiente, la Secretaría la admitirá, la registrará asignándole un número de expediente y citará, a través de los medios a su alcance, a las partes involucradas para llevar a cabo una audiencia de conciliación dentro de los cinco días hábiles siguientes.

En dicha audiencia, la Secretaría propondrá vías de arreglo, mismas que quedarán sujetas a la voluntad de los Usuarios y de los prestadores de servicios Inmobiliarios, sin que tenga el carácter de laudo.

ARTÍCULO 25. En cualquier fase del procedimiento de conciliación, las partes podrán resolver sus diferencias mediante convenio escrito.

En caso de que las partes lleguen a un arreglo, procederán a firmar el convenio correspondiente, tomando en cuenta las siguientes reglas:

- Se garantizará ante todo la protección de derechos de los usuarios y los Asesores Inmobiliarios;
- II. Cuando haya conflicto de derechos, se buscará ante todo proteger a quien deba evitársele perjuicios respecto de quien pretenda obtener lucro;



- III. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se buscará la resolución observando la mayor igualdad entre las partes;
- IV. La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la Ley, ni alterarla ni modificarla y sólo son renunciables los derechos privados que no afecten directamente al interés público y no perjudiquen los derechos de terceros;
- V. La autonomía de las partes para otorgar convenios no puede ir en contra de la Ley, el orden público o las buenas costumbres;
- **VI.** Contra la observancia de la ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario, y,
- VII. Será nulo todo convenio que verse:
 - a) Sobre delito, dolo y culpa futuros, y,
 - b) Sobre renuncia de una acción civil que nazca de un delito o culpa futuros.

Cuando sea necesario, la Secretaría instruirá a las partes al respecto, vigilando que los convenios no sean suscritos en términos lesivos, en razón de vicios de la voluntad, suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria.

ARTÍCULO 26. Agotada la conciliación, en caso de no lograr el avenimiento entre las partes, las mismas tendrán a salvo sus derechos para acudir ante las autoridades competentes para exigir lo que a su derecho corresponda.



ARTÍCULO 27. Cuando se faltare al cumplimiento voluntario de lo convenido en la conciliación, la parte afectada podrá acudir ante las autoridades competentes para efectos de exigir su cumplimiento en la vía que corresponda.

CAPITULO TERCERO DE LAS SANCIONES.

ARTÍCULO 28.- El incumplimiento de las disposiciones de ésta Ley y de su Reglamento por parte de los Asesores Inmobiliarios con Acreditación y de las personas que se ostentan como tales sin serlo, dará origen a alguna de las siguientes sanciones, que serán aplicadas por la Secretaría:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación:
- III. Multa de hasta mil veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Quintana Roo;
- IV. Suspensión de la acreditación respectiva e inscripción en la Matricula, hasta por treinta días hábiles; y,
- V. Cancelación de la acreditación respectiva y de la inscripción en la Matricula;
 e,
- VI. Inhabilitación de la Matricula y/o Acreditación por tres años.

ARTÍCULO 29.- Serán sancionados con una multa de cien a quinientos días de salario mínimo vigente en la Entidad, los que comentan las siguientes infracciones:



- III. Destine para fines distintos a los pactados con sus clientes, los fondos recibidos con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;
- IV. Remita a la Secretaría, en los casos que la Ley o su reglamento lo contemplan, información falsa o incompleta respecto de los requisitos que debe cumplir o de los servicios inmobiliarios en los que interviene en calidad de Asesor Inmobiliario; y,
- V. No respete el precio de venta o renta del inmueble fijado por el usuario, u otras condiciones pactadas con él.

ARTÍCULO 31.- Se suspenderá la Matrícula y Acreditación por tres años contados a partir del resolutivo del procedimiento iniciado por la Secretaría, a los Asesores Inmobiliarios que durante la vigencia de su matrícula o acreditación, hayan resultado responsables de la comisión de delitos dolosos de carácter patrimonial.

ARTÍCULO 32.- Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hubieren producido o puedan producirse;
- 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. La capacidad económica del infractor.



Los Asesores Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la suspensión de la Matrícula y Acreditación, 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.

ARTÍCULO 33.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo previsto por el Código Fiscal del Estado de Quintana Roo.

Los recursos económicos que se obtengan por concepto de multas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría relacionados con los Asesores inmobiliarios y sus usuarios.

ARTÍCULO 34.- Todo usuario de los servicios inmobiliarios podrá denunciar ante la Secretaría, todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la presente Ley.

ARTÍCULO 35.- En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por los Asesores Inmobiliarios, se asentarán en la Matrícula de Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo.

CAPÍTULO CUARTO. DEL RECURSO DE REVISIÓN.

ARTÍCULO 36.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones que la Secretaría emita conforme a esta Ley, podrán a su elección, interponer el recurso de revisión o intentar el juicio correspondiente ante la Sala Constitucional y Administrativa del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.



En todo caso, en cuanto al recurso de revisión, será aplicable lo señalado por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

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 noventa días siguientes de la entrada en vigor de la presente Ley.

ARTÍCULO TERCERO. Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo los servicios inmobiliarios a que se refiere esta Ley y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de Asesores Inmobiliarios, dentro de un plazo de cinco meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en la Matricula y obtener su Acreditación.

DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

JUAN LUIS CARRILLO SOBERANIS.

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PUNTOS

LEGISLATIVOS Y TÉCNICA PARLAMENTARIA E
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL

PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL.

MARCIA ALICIA FERNÁNDEZ PIÑA.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE TURISMO E

INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL

PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIO