

## HONORABLE PLENO LEGISLATIVO

El suscrito Diputado Juan Carlos Pereyra Escudero, en mi carácter de integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos en esta H. XIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, someto a la consideración de este H. Cuerpo Colegiado, **la INICIATIVA POR LA CUAL SE CONFORMA LA LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO**, documento que se sustenta en base a la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como es del conocimiento, la actividad en el sector inmobiliario se vio afectada en el país al presentarse la recesión económica global, por lo que en estos años se han ido superando estas situaciones en México, buscando que la actividad antes mencionada se pueda fortalecer nuevamente.

En nuestro país se realizan anualmente un aproximado de un millón 500 mil hasta dos millones de operaciones de compra-venta de inmuebles, del cual el 30 por ciento no cuentan con la documentación en orden, presentando problemas para los adquirentes y los propietarios, lo anterior se da al no contar con los mecanismos jurídicos necesarios, la asesoría y la capacitación que se adecuen según las necesidades en nuestra Entidad.

Quintana Roo, al igual que Morelos y Baja California Sur, se encuentra dentro de los Estados con mayor número de conflictos inmobiliarios, dificultándose el realizar una transacción idónea, por contar con terrenos en su mayoría ejidales y con situación jurídica compleja.

El objetivo de la presente iniciativa es generar un marco jurídico que regule y establezca lineamientos de los servicios que prestan los agentes inmobiliarios, así como las sanciones que se deben de aplicar cuando se realice la práctica errónea de esta actividad.

Es importante mencionar que la actividad inmobiliaria en Quintana Roo representa la segunda actividad económica después de la actividad turística, por lo tanto es importante fortalecerla para un mejor desarrollo de la misma.

El regular las operaciones inmobiliarias en nuestra entidad, tiene la finalidad de proteger patrimonio de los que intervienen en las mencionadas operaciones, contando con los principios de certeza jurídica, profesionalismo y estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales, fomentando el desarrollo de las inversiones en el sector inmobiliario, regulando sus actividades para de igual manera aumentar la eficiencia del mercado creando con ello un blindaje para los consumidores y que en este tipo de operaciones exista la calidad que los ciudadanos merecen.

Nuestra tierra de oportunidades presenta un crecimiento exponencial en la población, lo cual genera una demanda continua de viviendas, locales comerciales, bodegas, edificios, parques industriales y demás inmuebles; como consecuencia encontramos que la implementación y origen de la intermediación en estas transacciones y operaciones, requieren ser cubiertas por terceros dedicados a esta actividad, ya sea en su carácter de personas físicas o jurídicas, generando con ello el aumento de operaciones realizadas con la compraventa, arrendamiento o administración en su caso de los bienes inmuebles, obteniendo la creación de empresas

dedicadas a este ramo sin que se encuentren debidamente reguladas, que cuenten con los ordenamientos que les indiquen el procedimiento a seguir por los involucrados y que les dote de certidumbre jurídica.

Lo anterior, ha propiciado el que se realicen actos fraudulentos en los que se perjudica el patrimonio de los adquirentes, dejándolos en estado de indefensión en sus derechos, generando según sea el caso una responsabilidad civil o penal por falta de pericia de la persona inmobiliaria al intervenir en determinada operación.

Con esta Ley, pretendemos realizar acciones que nos conlleven a evitar los fraudes, fomentando el empleo en el ramo, que cuente con mayor captación de recursos y fortaleciendo las inversiones creando un **registro estatal de agentes inmobiliarios**, y que, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico, se pueda llevar un control sobre las personas físicas y jurídicas colectivas que se dediquen a asesorar o intervenir en la realización de operaciones inmobiliarias, que coadyuven a los adquirentes a que estas sean realizadas conforme a derecho proceda y que de igual manera se establezcan los procedimientos acordes para la defensa de los convenios celebrados entre agentes inmobiliarios, consumidores y usuarios, constituyendo una mayor garantía de sus derechos, para generar un entorno que brinde mayor certidumbre y seguridad jurídica, protegiendo el patrimonio de las personas interesadas, evitando el engaño y las acciones fraudulentas, siendo el beneficio social de esta iniciativa.

Si bien la figura del Profesional Inmobiliario, ha permanecido inmersa en la informalidad, dado a que únicamente es el intermediario para realizar las operaciones inmobiliarias, también es cierto que en la actualidad por ser nuestro Estado uno de los principales destinos que realizan mayor número de operaciones, es de vital importancia contar con los mecanismos jurídicos y las pautas adecuadas para el ejercicio de esta función, sancionando en caso de una mala práctica que lleva a la comisión de fraudes que sufren personas que intentaron comprar inmuebles sobrevaluados o que no reúnen las condiciones requeridas.

Son los Profesionales Inmobiliarios de nuestra Entidad, quienes tienen el interés de contar con una Ley que regule las operaciones inmobiliarias, garantizando salvaguardar el patrimonio de las personas a través de los instrumentos jurídicos y reglas claras que les generen la certidumbre que hemos planteado con antelación, incrementando los niveles de profesionalización, preparación y regulación de las personas dedicadas al ramo.

La falta de capacitación sobre los agentes inmobiliarios a los que recurren los interesados en muchas ocasiones fuera de brindar una asesoría de calidad, obstaculizan las etapas de la operación. Un alto porcentaje de las transacciones que realizan en el Estado terminan en fraude, básicamente por tres aspectos reiterativos, por información incompleta referente a la transacción, evasión fiscal y estrategias inadecuadas para cerrar el trato.

En Quintana Roo, no se cuenta con un registro de las inmobiliarias que prestan sus servicios en el ramo, por ende, no existe un control o un manual de procedimientos que determine el cómo prestar el servicio con legitimidad, certeza y calidad, con lo que muy fácilmente se pueden llevar a cabo fraudes a las personas como se mencionaba con anterioridad.

Si bien es cierto, nuestro Estado, no es el primero en contar con estos mecanismos, es una realidad que somos uno de los destinos que mayor actividad tiene en el sector inmobiliario y por ello como Legisladores debemos de considerar prioritario el contar con una Ley que regule las operaciones inmobiliarias, y encontrarnos a la vanguardia como lo han realizado Estados

como Sinaloa, Coahuila, Tabasco y Sonora que ya cuentan con la normatividad aprobada; así como Veracruz, San Luis Potosí, Baja California, Yucatán, Jalisco, Puebla y Distrito Federal ya se encuentran realizando las gestiones necesarias para obtener las aprobación de las legislaturas locales.

En virtud de lo anterior, de ser aprobada la presente iniciativa, contaríamos con una normatividad en el ramo que podrá dotar de control, orden y legalidad a las actividades vinculadas con el sector inmobiliario. Blindando a Quintana Roo para que deje de ser blanco en la comisión de delitos en la materia, toda vez que la presente iniciativa, exigirá que los prestadores de servicios en el ramo cuenten con una licencia de operaciones, con el objetivo de evitar que cualquier persona pueda realizar las acciones de un prestador de servicios debidamente capacitado y certificado.

Con esta iniciativa de Ley se ayudará significativamente a enfrentar esta problemática que se presenta en nuestra Entidad, y que al no contar con ella se afecta a miles de familias quintanarroenses, propiciando su falta de aprovechamiento laboral al verse involucrados en un proceso para defender sus derechos constitucionales al verse como agraviados en la comisión de un delito como el fraude, afectando a la larga el disfrute pleno de la vida, así como su beneficio en el desenvolvimiento integral de las familias como miembro de una sociedad con viviendas y servicios de calidad, así como su patrimonio.

Al reglamentarse el instrumento jurídico que nos atañe contribuiremos a la mejor convivencia humana, robusteciendo la integridad y el patrimonio de la familia, la convicción del interés general de la sociedad por el cuidado que ponga en sustentar los ideales de fraternidad e igualdad de derechos de todos los ciudadanos, tal como lo dispone nuestro Máximo ordenamiento de la República.

Con base en todo lo expuesto y fundado, me permito someter a la consideración de este Alto Pleno Deliberativo, la siguiente Iniciativa de Decreto:

## **LA INICIATIVA POR LA CUAL SE CONFORMA LA LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO**

### **LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO**

#### **TITULO PRIMERO CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1o.-** *Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés social y tienen por objeto la creación y el establecimiento de las normas y principios que regulen la actividad de los Profesionales Inmobiliarios, y la creación del Registro Estatal de profesionales inmobiliarios.*

**ARTÍCULO 2o.-** *Para los efectos de esta Ley, se entiende por:*

*I.- Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico;*

*II.- Profesional Inmobiliario o Profesionales Inmobiliarios: Todas aquellas personas físicas o*

*jurídicas colectivas que cuenten con licencia inmobiliaria expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, que los faculte de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Quintana Roo, para 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;*

*III.- Operaciones Inmobiliarias: El acto de intermediación, tendiente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, adjudicación, cesión, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, fideicomiso 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;*

*IV.- Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios;*

*V.- Licencia inmobiliaria: El permiso estatal otorgado por la Secretaría de Desarrollo Económico y acreditada en el Registro Estatal del Profesionales Inmobiliarios a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por cuenta de terceros en el Estado de Quintana Roo.*

*VI.- Bien inmueble: Los establecidos en el artículo 1744 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano del Estado de Quintana Roo.*

*VII.- Ley: La Ley de Operaciones Inmobiliarias en el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; y*

*VIII.- Intermediado.- Persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario para que lo asesore en la realización de operaciones inmobiliarias.*

**ARTÍCULO 3o.-** *La Secretaría, contara con un padrón de los Profesionales Inmobiliarios registrados en el Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios creado con el objeto de generar y mantener la acreditación e inscripción ante la Secretaría de los Profesionales inmobiliarios.*

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

*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.*

## **CAPITULO II DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 4.-** *Los Profesionales Inmobiliarios se auxiliaran del personal necesario, para el desarrollo de los trabajos auxiliares inherentes a su actividad, este personal podrá ser:*

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

**II.** *Inmobiliario: Su función será únicamente el auxiliar al Profesional Inmobiliario en las actividades preparatorias que complementen la mediación inmobiliaria.*

*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.*

**ARTICULO 5.-** *Los Profesionales inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:*

*I.- Inscribirse y acreditarse como Profesional Inmobiliario en el Registro y ante la Secretaría;*

*II.- Renovar cada vez que sea requerido según la vigencia, la inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia inmobiliaria, actualizando en su caso, bajo protesta de decir verdad la información proporcionada al inicio de su registro;*

*III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias, que establezca la Secretaría y que se realicen en conjunto con las Asociaciones Inmobiliarias debidamente acreditadas;*

*IV.- Otorgar las facilidades a los inspectores de la Secretaría, al momento de realizar las visitas de inspección, con la finalidad de verificar que se cumplan las disposiciones de la presente Ley y disposiciones reglamentarias;*

*V.- Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan;*

*VI.- Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por los trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio una factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor; y*

*VII.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.*

**ARTÍCULO 6.-** *Los Profesionales Inmobiliarios 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.*

*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 práctica, le será revocada la licencia para el ejercicio de la actividad inmobiliaria.*

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS DEBERES DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS CON EL INTERMEDIADO**

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

- I. Portar en todo momento, la Licencia inmobiliaria vigente al realizar todas y cada una de las operaciones inmobiliarias;*



- II. *Notificar al prospecto de comprador sobre cualquier vicio o condición especial que la propiedad inmueble presente;*
- III. *Mostrar imparcialidad en la negociación de oferta y/o contraoferta que se origine por su intermedio entre el vendedor y el interesado. Queda prohibido proporcionar información de ofertas emitidas por otros interesados;*
- IV. *Respetar las condiciones de venta del inmueble impuestas por el propietario;*
- V. *Proporcionar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria la asesoría correspondiente al valor, características y consecuencias de los bienes y 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) *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:*
    - A. *Los problemas que atañen a la propiedad;*
    - B. *Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;*
    - C. *Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;*
    - D. *Si su estabilidad estructural es correcta;*
    - E. *Si los materiales usados en la construcción son los indicados; y*
    - F. *Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.*
  - d) *En general de todas las circunstancias que puedan relacionarse con el negocio encomendado.*

**ARTICULO 9.-** *El Profesional Inmobiliario, ejercer su función únicamente con la acreditación a partir de que se inscribe en el Registro Estatal, que será proporcionada por la Secretaría.*

#### **CAPITULO IV ATRIBUCIONES DE LA SECRETARIA**

**ARTÍCULO 10.-** *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 y en caso de cubrir los requisitos establecidos en la presente Ley, expedir la licencia inmobiliaria, realizando la incorporación del Profesional al Registro;*
- II. *Realizar verificaciones periódicas en los términos establecidos, con la finalidad de inspeccionar que se le esté dando cumplimiento a lo estipulado en el presente ordenamiento;*
- III. *Renovar las licencias de los Profesionales Inmobiliarios, una vez que hayan expirado, siempre y cuando cumplan los requisitos y la información proporcionada en el Registro continúe vigente;*
- IV. *Formular y ejecutar, con la participación de los Profesionales Inmobiliarios, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones*

*inmobiliarias;*

- V. *Actualizar periódicamente el Registro, el cual deberá contener la inscripción de las Licencias de los Profesionales Inmobiliarios con información del titular y las sanciones impuestas según sea el caso;*
- VI. *Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones establecidas en la presente Ley; e*
- VII. *Implementar los mecanismos correspondientes para generar un sistema de quejas y/o denuncias en lo que respecta a negligencias realizadas por los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo.*

**ARTÍCULO 11.-** *La Secretaria de Gobierno a través de la Dirección del Archivo General de Notarías coadyuvará 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 o 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 inmobiliaria.*

**ARTÍCULO 12.-** *Cualquier persona podrá solicitar constancias e información contenidas en el Registro, previo pago de los derechos correspondientes.*

## **TITULO SEGUNDO DEL REGISTRO Y LA LICENCIA DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS**

### **CAPITULO I DEL REGISTRO Y LA ACREDITACION DEL PROFESIONAL INMOBILIARIO**

**ARTÍCULO 13.-** *Es obligación de todo profesional inmobiliarios en el Estado con función activa para realizar cualquier tipo de operación inmobiliaria, estar registrado y debidamente acreditado en el Registro Estatal.*

**ARTICULO 14.-** *Para quedar inscrito y acreditado como Profesional Inmobiliario en el Registro, las personas interesadas deben de cumplir con los siguientes requisitos:*

- I. *Presentar la solicitud correspondiente dirigida a la Secretaria.*
- II. *Anexar en copia previo cotejo de original, la siguiente documentación:*
  - A. *Tratándose de personas físicas:*
    - a) *Copia de identificación oficial vigente con fotografía;*
    - b) *Comprobante de domicilio fiscal debidamente actualizado, anexando croquis de ubicación;*

- c) *Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación con 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;*
- d) *Acreditar su registro ante las autoridades fiscales correspondientes; y*
- e) *No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos patrimoniales.*

*B. Tratándose de personas jurídicas colectivas:*

- a) *Copia 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) *Acreditación del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria;*
- e) *No contar el representante legal con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos de carácter patrimonial;*
- f) *Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales;*
- g) *Presentar y cubrir los requisitos establecidos en los incisos c), d) e) del apartado A.*

**ARTÍCULO 15.-** *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 "Profesionales Inmobiliarios con Registro".*

## **CAPITULO II DE LA LICENCIA DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 16.-** *La Licencia inmobiliaria que expida la Secretaría al Profesional Inmobiliario, deberá contener cuando menos los siguientes datos:*

- I. Nombre y firma del Profesional Inmobiliario;*
- II. Domicilio particular o legal;*
- III. Señalar si es persona física o pertenece a una persona jurídica colectiva, en caso de ser este último establecer la razón social de la empresa al que se encuentre adherido;*
- IV. Número de Licencia inmobiliaria; y*
- V. Vigencia de Licencia inmobiliaria.*

**ARTÍCULO 17.-** *La Licencia inmobiliaria de los Profesionales Inmobiliarios ante el Registro, tiene una duración de dos años a partir del día de su expedición; tramitándose la renovación correspondiente a la conclusión del periodo vencido.*

**ARTÍCULO 18.-** *Para renovar la Licencia inmobiliaria se debe presentar la solicitud correspondiente con los requisitos que establezca la Secretaría, así como los datos y documentos que modifican la información registrada hasta entonces.*



**TITULO TERCERO**  
**DE LAS VISITAS DE INSPECCION, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES,**  
**Y DE LOS RECURSOS**

**CAPITULO I**  
**DE LAS VISTAS DE INSPECCION**

**ARTÍCULO 19.-** *Las visitas de inspección realizadas por personal debidamente acreditado por la Secretaría, se sujetarán a las siguientes formalidades:*

- I. Los inspectores adscritos a la Secretaría, al momento de realizar la visita de inspección deberán portar en todo momento su identificación expedida por dicha Secretaría;*
- II. La Secretaria expedirá una orden de inspección la cual contendrá lo siguiente: fecha y hora de la visita; motivo de la verificación; nombre, número de identificación y firma del inspector; nombre y firma del Profesional Inmobiliario; numero y vigencia de licencia inmobiliaria; observaciones;*
- III. En caso de que el Profesional Inmobiliario no se encontrare al momento de la inspección, se procederá a dejar citatorio señalando fecha y hora de la próxima visita;*
- IV. Los sujetos verificados, otorgaran las facilidades necesarias a los inspectores para tener acceso al lugar de la visita, así como a la información solicitada, según lo establecido en la presente Ley y su reglamento;*
- V. Los inspectores al concluir entregaran copia del acta de inspección al sujeto verificado; y*
- VI. En caso de que se presente una negativa de firma por parte del sujeto verificado, esto no afectará la validez del acta, haciéndose constancia del motivo por el cual no se asentó la firma;*

*En el acto de la diligencia, los requisitos podrán formular las observaciones que consideren procedentes, en caso de no contar con la documentación requerida al momento de la inspección, se les otorgará el término de cinco días hábiles para presentar lo faltante.*

*Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, dentro de cinco días hábiles siguientes a éste, y considerando las circunstancias que hubiesen concurrido y las pruebas aportadas, en su caso, la autoridad dictará la resolución que proceda en los términos del Capítulo II del presente Título, debidamente fundada y motivada, notificándola personalmente al interesado.*

**ARTÍCULO 20.-** *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, folio de la orden 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, del sujeto requerido;*
- III. Lugar y fecha en que se haya realizado la actuación;*
- IV. El nombre de los inspectores que practicarán la diligencia;*
- V. Motivo de la diligencia;*

- VI. *Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por los inspectores; y*
- VII. *Observaciones, conclusiones y un apartado en donde se establezca la obligatoriedad a dar lectura y cierre del acta, externando el alcance y contenido de la misma, efectuando constancia de ello;*

**ARTÍCULO 21.-** *Los Inspectores en ejercicio de sus funciones, tengan conocimiento de irregularidades o en su caso de la comisión de una infracción a las disposiciones de la presente Ley o su Reglamento, harán del conocimiento a la Secretaría, asentándolo en el acta correspondiente, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.*

**ARTÍCULO 22.-** *Los inspectores que reciban alguna gratificación o dádiva, cuyo propósito sea el omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias, serán sancionados de conformidad con lo establecido en la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado de Quintana Roo vigente, sin menoscabo de las responsabilidades civil o penal que conforme a derecho procedan.*

## **CAPITULO II DE LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 23.-** *Los Profesionales Inmobiliarios que incumplan lo dispuesto por la presente ley y su reglamento, de conformidad con el resolutivo del procedimiento iniciado previamente por la Secretaría, serán acreedores a las siguientes sanciones:*

- I. *Apercibimiento;*
- II. *Amonestación;*
- 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.*
- VI. *Inhabilitación por 3 años.*

**ARTÍCULO 24.-** *Serán sancionados con una multa de hasta mil días de salario mínimo vigente en la Entidad, los que comentan las siguientes infracciones:*

- I. *Las personas físicas o jurídicas colectivas que se ostenten como Profesionales inmobiliarios sin contar con el Registro y Licencia Inmobiliaria expedida por la Secretaría;*
- II. *Los profesionales inmobiliarios que realicen operaciones en la materia, sin contar con el Registro y Licencia Inmobiliaria vigente, expedida por la Secretaría.*

**ARTÍCULO 25.-** *Se sancionará con la cancelación del Registro y Licencia Inmobiliaria, a los Profesionales Inmobiliarios que incurran en las siguientes infracciones:*

- I. *Proporcionar información fraudulenta en lo que respecta a las operaciones inmobiliarias, en las que se intervenga en calidad de Profesional Inmobiliario;*
- II. *Retención indebida de documentación o cantidad de dinero, proporcionado por las partes, y;*
- III. *Destinen para otros fines, los fondos recibidos con carácter administrativo, en deposito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;*

**ARTÍCULO 26.-** Se inhabilitará por tres años contados a partir del resolutivo del procedimiento iniciado por la Secretaría, a los Profesionales inmobiliarios que durante la vigencia de su registro o licencia, hayan resultado responsables de la comisión de delitos de carácter patrimonial.

**ARTÍCULO 27.-** Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por la Secretaría de Hacienda, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado.

Los recursos que se obtengan por concepto de multas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría relacionados con los Profesionales inmobiliarios.

**ARTÍCULO 28.-** La Secretaría, fundará y motivará la emisión de sus resolutivos 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; y
- IV. La reincidencia del infractor.

**ARTÍCULO 29.-** En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por Profesionales Inmobiliarios se asentarán en el Registro.

### **CAPITULO III DEL RECURSO DE REVISIÓN**

**ARTÍCULO 30.-** 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 31.-** 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 32.-** El escrito de recurso de revisión 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 oírlas y recibirlas;
- 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 33.-** Con el escrito del recurso de revisión deberá 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
- IV. Las pruebas que acrediten los hechos.

**ARTÍCULO 34.-** Será motivo de prevención cuando el recurrente no cumpla con alguno de los requisitos señalados en los preceptos anteriores, la prevención se efectuara por escrito y de manera personal, otorgando el termino de tres días hábiles para subsanar 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, se tendrá por no interpuesto.

**ARTÍCULO 35.-** Una vez que se tenga por recibido el recurso, la Secretaría en un término de tres días hábiles, deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso, notificando al recurrente de manera personal.

En caso de lo cual deberá notificársele al recurrente personalmente, en caso de admisión 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 36.-** El Recurso será desechado, cuando se realice:

- 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 37.-** El Recurso se sobreseerá 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 38.-** 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 39.-** La resolución del recurso deberá estar debidamente fundada y motivada, examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la Secretaría la facultad de invocar hechos notorios; pero cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto.

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

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

**ARTÍCULO 40.-** la Secretaria, al resolver el recurso podrá:

- I. Declararlo improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Declarar la nulidad del acto impugnado o revocarlo;
- 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 41.-** Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión no cabe ningún otro recurso.

**ARTÍCULO 42.-** Para los efectos del presente Capítulo, se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano 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 las operaciones inmobiliarias a que se refiere esta Ley y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de Profesionales Inmobiliarios, dentro de un plazo de tres



*meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en el Registro y obtener su licencia.*

**DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, A LOS 04 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2011.**

**LIC. JUAN CARLOS PEREYRA ESCUDERO**

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS.**