



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Director: Lic. Aarón Navas Alvarez

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CC A:2023/001/02
Número de ejemplares impresos: 400

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 3 de septiembre de 2015
No. 47

SUMARIO:

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO NÚMERO 512.- POR EL QUE SE ADICIONA EL LIBRO DÉCIMO NOVENO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, DENOMINADO DE LAS OPERACIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SE REFORMA LA FRACCIÓN Y DEL ARTÍCULO 26 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

DICTAMEN.

“2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón”.

SECCION NOVENA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ERUVIEL ÁVILA VILLEGAS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NÚMERO 512

LA H. “LVIII” LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se adiciona el Libro Décimo Noveno del Código Administrativo del Estado de México, denominado De las Operaciones y Servicios Inmobiliarios, para quedar como sigue:

LIBRO DECIMO NOVENO DE LAS OPERACIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 19.1.- Las disposiciones de este Libro son de orden público e interés social y tienen por objeto regular las operaciones y servicios inmobiliarios, que comprenden la certificación, registro y las actividades de los prestadores de servicios inmobiliarios y las empresas inmobiliarias registradas que efectúen operaciones inmobiliarias en el Estado de México.

Artículo 19.2.- Para los efectos de este Libro se entenderá por:

I. Asociaciones inmobiliarias: A las agrupaciones de prestadores de servicios inmobiliarios y empresas inmobiliarias registradas y domiciliadas en el Estado de México.

II. Certificación: Al documento por medio del cual la Secretaría de Desarrollo Económico certifica que las personas físicas son aptas para realizar operaciones inmobiliarias por cuenta de terceros en el Estado de México.

III. Comisión: A la Comisión de Operaciones y Servicios Inmobiliarios del Estado de México.

IV. Empresa inmobiliaria registrada: A la persona jurídico colectiva dedicada a la realización de operaciones inmobiliarias.

V. Operaciones inmobiliarias: Al acto de intermediación, tendente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos.

VI. Prestador de servicio inmobiliario: A la persona física certificada para realizar operaciones inmobiliarias.

VII. Registro: Al Registro de Operaciones y Servicios Inmobiliarios del Estado de México.

VIII. Reglamento: Al Reglamento del presente Libro.

IX. Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Económico.

X. Unidades acreditadoras: A las instituciones de educación pública o privada autorizadas por la Secretaría para acreditar el cumplimiento de los programas de capacitación y actualización requeridos para la obtención de la inscripción en el Registro.

XI. Usuario: A las personas físicas o jurídico colectivas que contratan a prestadores de servicios inmobiliario o a una empresa inmobiliaria con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

Artículo 19.3.- Las personas físicas y jurídico colectivas que sean propietarias de bienes inmuebles, gocen de un derecho real sobre ellos o cuenten con la autorización del propietario en términos de la legislación aplicable, podrán promover, enajenar y arrendar inmuebles de manera directa sin necesidad de contar con certificación y sin utilizar los servicios de los prestadores de servicios inmobiliarios y/o de empresas inmobiliarias.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS SUJETOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS PRESTADORES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo 19.4.- Los prestadores de servicios inmobiliarios tienen los derechos siguientes:

- I. Ostentarse como prestador de servicios inmobiliarios y empresas inmobiliarias registradas, respectivamente.
- II. Obtener la certificación de prestador de servicio inmobiliario emitida por la Secretaría.
- III. Cobrar honorarios por la realización de las operaciones inmobiliarias, mismos que 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 un monto fijo o bien de cualquier otra manera que se acuerde con los usuarios.
- IV. Usar y ostentar públicamente su certificación y documento que ampare su inscripción en el Registro.
- V. Las demás que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 19.5.- Los prestadores de servicios inmobiliarios certificados tienen las obligaciones siguientes:

- I. Inscribirse en el Registro a cargo de la Secretaría.
- II. Acreditar los programas de capacitación que determine la Secretaría.
- III. Revalidar su reconocimiento con la periodicidad establecida, cumpliendo con los respectivos requisitos.
- IV. Dar aviso a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en su certificación en los términos del Reglamento.
- V. Exhibir su certificación vigente en las operaciones inmobiliarias en que intervenga el prestador de servicio inmobiliario.
- VI. Brindar asesoría legal, fiscal y financiera necesaria para coadyuvar a prevenir cualquier acción que dañe a los usuarios, a los adquirentes o arrendatarios de bienes inmuebles en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

VII. Orientar a los usuarios acerca de las características de los bienes inmuebles y las consecuencias de los actos que realicen.

VIII. Informar a los usuarios sobre las cualidades y defectos del bien inmueble que promueve, la pertinencia de realizar la operación inmobiliaria y los aspectos relevantes que puedan relacionarse con el tipo de servicio inmobiliario encomendado.

IX. Respetar las condiciones de promoción, venta o arrendamiento del bien inmueble, que hubiera convenido con el usuario.

X. Actuar conforme al Código de Ética emitido por la Comisión.

XI. Dar las facilidades necesarias para que la Secretaría lleve a cabo las visitas de inspección y vigilancia.

XII. Coadyuvar con la Secretaría y la Comisión en el ejercicio de sus funciones.

XIII. Promover con los usuarios la contratación de especialistas, en los campos de valuación de inmuebles, arquitectura, ingeniería civil, contaduría pública, abogacía, fiscalistas, topógrafos, entre otros.

XIV. Insertar su número de registro, número de certificación y domicilio legal en la documentación que suscriban.

XV. Guardar secreto profesional de las operaciones inmobiliarias en las que intervengan y de los usuarios que se las encomendaron.

XVI. Informar a las autoridades competentes sobre aquellas operaciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento de actividades que puedan constituir infracción a las disposiciones jurídicas.

XVII. Las demás contenidas en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 19.6.- Se prohíbe a los prestadores de servicios inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la operación inmobiliaria, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero, notario u otros asesores respecto de:

I. Los problemas que atañen al bien inmueble.

II. Las afectaciones, restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre el mismo.

III. La estabilidad estructural del bien inmueble.

IV. La calidad de los materiales usados en la construcción.

V. Las demás que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 19.7.- El personal administrativo y los auxiliares inmobiliarios no podrán intervenir en el establecimiento de las condiciones de los servicios prestados por los prestadores de servicios inmobiliarios ni en las negociaciones entre los usuarios y prospectos de compradores o arrendatarios sin la presencia de un prestador de servicio inmobiliario.

Artículo 19.8.- Los prestadores de servicios inmobiliarios y los socios y directivos de las empresas inmobiliarias registradas que utilicen los servicios de personal administrativo y de los auxiliares inmobiliarios serán corresponsables en términos de ley.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS REGISTRADAS

Artículo 19.9.- Las empresas inmobiliarias registradas tendrán los derechos y obligaciones contemplados por este Libro y su Reglamento.

Artículo 19.10.- Las empresas inmobiliarias registradas serán corresponsables de los actos que realicen los prestadores de servicios inmobiliarios que trabajen en ellas, en términos de ley.

Artículo 19.11.- Las empresas inmobiliarias registradas deberán notificar al Registro de las altas y bajas de sus prestadores de servicios inmobiliarios dentro de los diez días hábiles posteriores a dicho movimiento.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS ASOCIACIONES INMOBILIARIAS

Artículo 19.12.- Las asociaciones deberán estar legalmente constituidas y contar con la acreditación de la Secretaría.

Artículo 19.13.- Previa autorización de la Secretaría, las asociaciones podrán fungir como unidades acreditadoras.

Artículo 19.14.- Los integrantes de las asociaciones deberán contar con la certificación de prestador de servicio inmobiliario tratándose de personas físicas, o estar inscritas en el Registro, para el caso de las personas jurídico colectivas.

Artículo 19.15.- Las asociaciones deberán contar con un padrón de sus integrantes actualizado e informar al Registro, de manera trimestral, de sus altas y bajas.

TÍTULO TERCERO DEL REGISTRO DE PRESTADORES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

CAPITULO ÚNICO DEL REGISTRO

Artículo 19.16.- Se crea el Registro de Prestadores de Servicios Inmobiliarios del Estado de México, a cargo de la Secretaría, con el objeto de generar y mantener actualizado el padrón de prestadores de servicios inmobiliarios, empresas inmobiliarias registradas y asociaciones.

Artículo 19.17.- Las personas físicas y jurídico colectivas que efectúen operaciones inmobiliarias por cuenta de terceros deberán obtener su inscripción en el Registro, así como las asociaciones que los agrupen.

Artículo 19.18.- Para obtener su inscripción en el Registro, a la solicitud respectiva, se deberán cubrir los siguientes requisitos:

I. Personas físicas:

- a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía.
- b) Comprobante de domicilio.
- c) Certificación.
- d) Solicitud.
- e) Registro Federal de Contribuyentes.
- f) Clave Única de Registro de Población.

II. Personas jurídico colectivas:

- a) Copia certificada del acta constitutiva.
- b) Copia de identificación oficial vigente del representante legal.
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal.
- d) Comprobante de domicilio y en su caso de las sucursales.
- e) Relación de los prestadores de servicios inmobiliarios vinculados a la empresa.
- f) Registro Federal de Contribuyentes.

Artículo 19.19.- La inscripción deberá revalidarse de manera trianual, cumpliendo con los requisitos que al efecto se establezcan en el Reglamento.

Artículo 19.20.- El Registro dará acceso al público en general, al padrón que éste mantenga para su consulta tanto por internet como por medios escritos, de manera gratuita.

TÍTULO CUARTO DE LA SECRETARÍA CAPÍTULO PRIMERO ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA

Artículo 19.21.- La aplicación e interpretación de este Libro corresponde a la Secretaría que tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Autorizar la inscripción y la revalidación en el Registro a los prestadores de servicios inmobiliarios, a las empresas inmobiliarias registradas y a las asociaciones.
- II. Emitir los lineamientos necesarios para el cumplimiento de este Libro y su Reglamento.
- III. Aprobar los programas de capacitación, certificación y actualización para las operaciones inmobiliarias, que someta a su consideración la Comisión.
- IV. Impartir o aprobar la impartición de los programas de capacitación para que los asesores inmobiliarios obtengan la certificación, así como facultar a las unidades acreditadoras al efecto.
- V. Asentar en el Registro las infracciones que cometan y las sanciones que se impongan a los prestadores de servicios inmobiliarios.
- VI. Verificar mediante visitas de inspección y vigilancia el cumplimiento de los requisitos previstos para la inscripción en el Registro a los prestadores de servicios inmobiliarios y las empresas inmobiliarias registradas, así como de sus obligaciones.
- VII. Establecer y operar un sistema de información y consulta para usuarios, respecto de los prestadores de servicios inmobiliarios.
- VIII. Aplicar las sanciones procedentes a quienes incumplan con las disposiciones previstas en este Libro y su Reglamento.
- IX. Realizar el servicio de conciliación, aplicado a resolver conflictos derivados de las operaciones inmobiliarias, cuando así lo soliciten los usuarios o los asesores inmobiliarios y las empresas inmobiliarias registradas.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA COMISIÓN

Artículo 19.22.- La Comisión de Operaciones y Servicios Inmobiliarios del Estado de México es un órgano de opinión y consulta, que tiene las atribuciones siguientes:

- I. Proponer, para aprobación de la Secretaría, los programas de capacitación y actualización requeridos para que los prestadores de servicios inmobiliarios obtengan la certificación, así como sus revalidaciones.
- II. Elaborar, para aprobación de la Secretaría, el Código de Ética de Operaciones y Servicios Inmobiliarios en el Estado de México.
- III. Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los prestadores de servicios inmobiliarios y de las empresas inmobiliarias registradas, así como de los usuarios.
- IV. Proponer a la Secretaría, el proyecto de Reglamento del presente Libro.
- V. Las demás que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 19.23.- La Comisión está integrada por:

- I. El Secretario de Desarrollo Económico, quien fungirá como Presidente.
- II. El Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
- III. El Director General del Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- IV. El Presidente del Colegio de Notarios del Estado de México.
- V. El titular del Registro.
- VI. Un representante de las asociaciones de prestadores de servicios inmobiliarios del Estado de México que se encuentre inscrita en el Registro, con voz, pero sin voto.

Los integrantes de la Comisión podrán nombrar un suplente.

Para su funcionamiento, la Comisión contará con un Secretario Técnico, que será designado por el Presidente de la Comisión, el que participará en las sesiones de la Comisión con derecho a voz, pero no a voto.

Los nombramientos de los integrantes de la Comisión, así como el del Secretario Técnico, son de carácter honorífico.

Artículo 19.24.- La Comisión sesionará válidamente con la asistencia de la mayoría de sus integrantes, siempre que entre ellos se encuentre el Titular de la Presidencia o su suplente.

Sus resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos. El Presidente de la Comisión, en caso de empate, tendrá voto de calidad.

Artículo 19.25.- La Comisión sesionará en forma ordinaria de manera trimestral, y en forma extraordinaria cuantas veces sea necesario para su funcionamiento. De cada sesión se levantará acta circunstanciada, que deberá estar firmada al calce por quienes hayan intervenido en la misma.

Cualquier integrante de la Comisión podrá proponer al Presidente que se convoque a sesión extraordinaria.

Artículo 19.26.- Las atribuciones de los integrantes de la Comisión, se desarrollarán en el Reglamento.

TÍTULO QUINTO DE LOS PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 19.27.- La capacitación para los prestadores de servicios inmobiliarios tendrá por objeto establecer las actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades.

Artículo 19.28.- La capacitación y actualización de los prestadores de servicios inmobiliarios debe cubrir con los aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de al menos, las siguientes materias:

- I. Desarrollo urbano.
- II. Régimen jurídico del Estado de México relacionado con operaciones inmobiliarias.
- III. Trámites administrativos.
- IV. Obligaciones legales, fiscales y ambientales relacionadas con las operaciones inmobiliarias.

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

TÍTULO SEXTO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO I DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 19.29.- La Secretaría podrá llevar a cabo visitas de inspección y vigilancia para verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Libro y su Reglamento.

Artículo 19.30.- Las visitas de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría se sujetarán a las formalidades previstas por el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México.

Artículo 19.31.- La Secretaría dictará la resolución correspondiente, la que asentarán en el Registro, la notificará al interesado y en su caso, impondrá la sanción que corresponda.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 19.32.- El incumplimiento de las disposiciones de este Libro y su Reglamento por parte de los asesores inmobiliarios, de las empresas inmobiliarias registradas y de las personas que se ostenten como tales sin serlo, dará lugar, previo procedimiento que instaure la Secretaría, a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación.
- II. Apercibimiento.
- III. Multa de 100 y hasta 3000 veces el salario mínimo general vigente en el área geográfica en que se haya cometido la infracción.
- IV. Suspensión temporal de la certificación de 90 y hasta 360 días naturales.

V. La cancelación de la certificación y de la inscripción en el Registro.

Artículo 19.33.- Las sanciones previstas en este Libro serán aplicables independientemente de la responsabilidad penal, civil y/o mercantil a que haya lugar. En caso de que la conducta pudiera ser constitutiva de un delito, la Secretaría lo hará del conocimiento de las autoridades competentes.

Artículo 19.34.- Los prestadores de servicios inmobiliarios y las empresas inmobiliarias registradas que hayan sido sancionados con la cancelación de la inscripción en el Registro o la revocación de la certificación, no podrán solicitarla 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 19.35.- Las infracciones y sanciones se asentarán en el Registro. Tratándose de multas y suspensiones de certificación, ésta información estará al alcance de los interesados en consultar el Registro.

ARTÍCULO SEGUNDO.- se reforma la fracción V del artículo 26 de la Ley de Vivienda del Estado de México, para quedar como sigue:

Artículo 26. ...

I. a IV. ...

V. Generar información sobre la oferta y demanda del inventario de vivienda, así como de los derechos que los usuarios de operaciones inmobiliarias tienen, en términos del Libro Décimo Noveno del Código Administrativo del Estado de México.

VI. a VII. ...

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO.- La Secretaría de Desarrollo Económico, dispondrá lo necesario, para dar cumplimiento a lo establecido en el presente Decreto, en un plazo no mayor a ciento veinte días hábiles, a partir de su entrada en vigor.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los doce días del mes de agosto del año dos mil quince.- Presidente.- Dip. Juan Abad de Jesús.- Secretarios.- Dip. Laura Ivonne Ruíz Moreno.- Dip. Annel Flores Gutiérrez.- Dip. Juana Bastida Álvarez.- Rúbricas.

Por tanto, mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, Méx., a 03 de septiembre de 2015.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MÉXICO**

**DR. ERUVIEL ÁVILA VILLEGAS
(RÚBRICA).**

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**JOSÉ S. MANZUR QUIROGA
(RÚBRICA).**

Toluca de Lerdo, México, a ____ de Agosto de 2014.

DIPUTADO ALFONSO GUILLERMO BRAVO ALVAREZ MALO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA H. LVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO

P R E S E N T E

DIPUTADO DAVID LÓPEZ CÁRDENAS, integrante del **GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL** con fundamento en los artículos 51, fracción II de la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México**, y **28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México**, y para efecto de los artículos 56 y 61 fracción I del ordenamiento constitucional invocado, me permito someter a la consideración de esta Honorable Legislatura la presente **Iniciativa con proyecto de decreto** mediante el cual se **adiciona un Libro Décimo Noveno al Código Administrativo y se reforman y adicionan diversos dispositivos de la Ley de Vivienda, ambos del Estado de México**, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las mayores riquezas materiales con que cuenta cualquier nación es la inmobiliaria, y nuestro país así como nuestro estado no son ajenos a ello; pues conscientes tanto sociedad como gobierno de que ningún otro bien por valioso que sea, puede igualarla, razón suficiente por la que le reconoce su importancia, pues los inmuebles, son el soporte físico de todas las actividades del hombre; vivienda o trabajo, diversión o cultura, el hombre siempre necesita de los inmuebles para su desarrollo.

Sabedores también de que los derechos de propiedad constituyen una de las piedras angulares en cualquier sistema legal y económico, es que el Estado debe jugar un papel importante a fin de ofrecer seguridad jurídica sobre ese derecho, pues éste es un factor determinante para la atracción de inversión; por esa razón, y más aún por sus implicaciones e incidencias ya sean políticas, económicas y sociales, es que el desarrollo inmobiliario se ha vuelto un indicador importante de generación de riqueza, estabilidad social, crecimiento económico y hasta de calidad de vida, por ello en México la actividad inmobiliaria se ha convertido en una de las áreas más importantes para el crecimiento económico en los últimos años.

Por otro lado, es de destacar que una parte importante del sector inmobiliario, son aquellas personas que prestan servicios o se ofrecen a participar como intermediarios en las operaciones de transferencia de derechos sobre bienes inmuebles, habiendo quienes ven en ésta práctica únicamente la oportunidad de beneficiarse de alguna manera con el servicio que en la mayoría de las veces resulta ineficiente y que obviamente se traduce en una grave descrédito de aquellos quienes se dedican de manera profesional a esta actividad y que la ejercen de manera cabal, con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, a fin de proveer de tranquilidad y certeza jurídicas a las personas que apelan a su experiencia en el ramo, con el único objeto de hacerse de un patrimonio, ya sea permanente o transitorio, para vivir o trabajar.

La iniciativa que se presenta, tiene por objeto lograr una progresiva formalización de la actividad de intermediación inmobiliaria mediante la regulación de la actividad y funciones de los profesionales inmobiliarios que desarrollan el servicio destinado a las operaciones inmobiliarias como la compra, venta, arrendamiento, cesión, permutas o cualquier forma legal que transmita la propiedad o derechos sobre inmuebles.

Hoy en día, cualquier persona física o jurídica colectiva que desea ejercer dicha actividad, sólo tiene que ofrecer a la colectividad sus servicios y abrirse a la publicidad. Esto ha originado una serie de problemas y perjuicios a los propietarios de bienes inmuebles, así como a los usuarios que desean adquirir derechos sobre bienes inmuebles. No son pocos los casos de propietarios o usuarios que han sido víctimas de personas que, haciéndose pasar por corredores de inmuebles o miembros de inmobiliarias, quienes abusando de dicha condición, estafando o defraudando a muchas personas.

Con la implementación de la reforma que se propone, no tratamos de limitar el libre ejercicio de una actividad; por el contrario consideramos que se deben incluir en la ley los mecanismos de incorporación de esos actores informales a la formalidad.

Por las razones expuestas precedentemente, resulta necesario regular las actividades de los profesionales inmobiliarios, con la finalidad de brindar las garantías jurídicas a los propietarios de bienes inmuebles y contratantes que pretendan acceder a derechos sobre dichos bienes, ya que tal informalidad resulta perjudicial, no sólo para los usuarios, sino también para el Estado en lo que se refiere a los impuestos que deja de percibir debido a la informalidad imperante en esta clase de servicios, en el entendido de que la intermediación constituye el eslabón en la cadena de inversión, financiamiento, captación de recursos para el Gobierno Estatal o Municipal; ello en razón de que si se trata de pseudos profesionales inmobiliarios los que intervienen en las operaciones inmobiliarias como compra venta, o renta, a ellos solo les interesa que se haga la transacción con el objeto de recibir su porcentaje de ganancia sin importar si los trámites administrativos de altas, bajas de inmuebles se llevan a cabo y mucho menos informan de su participación a autoridad alguna por lo que no pagan impuestos como el ISR por su actividad o ganancia; por lo tanto, es necesario contribuir a su formalización como parte del desarrollo del mercado inmobiliario en beneficio de nuestro Estado, motivos por los que sometemos a su consideración la presente iniciativa, para que de estimarla correcta, se apruebe en sus términos

Por lo anteriormente expuesto y por las razones que se argumentan, someto a consideración de esta Asamblea el siguiente proyecto de decreto con la finalidad de que, si se estima correcto y adecuado, se apruebe en sus términos.

DIPUTADO

DAVID LÓPEZ CÁRDENAS

(R U B R I C A)

HONORABLE ASAMBLEA

La Presidencia de la "LVIII" Legislatura remitió a la Comisión Legislativa de Gobernación y Puntos Constitucionales, Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se adiciona un Libro Décimo Noveno al Código Administrativo y se reforman y adicionan diversos dispositivos de la Ley de Vivienda, ambos del Estado de México.

Después de haber llevado a cabo el estudio de la iniciativa y suficientemente discutida, quienes integramos la comisión legislativa, nos permitimos, con fundamento en lo establecido en los artículos 68, 70, 72 y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, en concordancia con lo previsto en los artículos 70, 73, 78, 79 y 80 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, dar cuenta a la Legislatura en Pleno del siguiente:

DICTAMEN**ANTECEDENTES**

La Iniciativa de Decreto fue presentada a la Legislatura para efecto de su estudio y resolución, por el Diputado David López Cárdenas, en nombre del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, en uso de las facultades que le confieren los artículos 51, fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y 28 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, y para efecto de lo preceptuado en el artículo 61 fracción I del ordenamiento constitucional invocado.

A través de la Iniciativa de Decreto se propone establecer un marco regulatorio de la prestación de servicios inmobiliarios.

CONSIDERACIONES

En atención a lo previsto en el artículo 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, compete a la Legislatura su conocimiento y resolución, pues se encuentra facultada para expedir leyes para el régimen interior del Estado, en todos los ramos de la administración del gobierno.

Como lo expresa la iniciativa una de las mayores riquezas materiales con que cuenta cualquier nación es la inmobiliaria, y nuestro país así como nuestro estado no son ajenos a ello; pues conscientes tanto sociedad como gobierno de que ningún otro bien por valioso que sea, puede igualarla, razón suficiente por la que le reconoce su importancia, pues los inmuebles, son el soporte físico de todas las actividades del hombre; vivienda o trabajo, diversión o cultura, el hombre siempre necesita de los inmuebles para su desarrollo.

Advertimos también que los derechos de propiedad constituyen una de las piedras angulares en cualquier sistema legal y económico, donde el Estado debe jugar un papel importante a fin de ofrecer seguridad jurídica sobre ese derecho, pues éste es un factor determinante para la atracción de inversión; por esa razón, y más aún por sus implicaciones e incidencias ya sean políticas, económicas y sociales, es que el desarrollo inmobiliario se ha vuelto un indicador importante de generación de riqueza, estabilidad social, crecimiento económico y hasta de calidad de vida, por ello en México la actividad inmobiliaria se ha convertido en una de las áreas más importantes para el crecimiento económico en los últimos años.

Sin duda que una parte importante del sector inmobiliario, son aquellas personas que prestan servicios o se ofrecen a participar como intermediarios en las operaciones de transferencia de derechos sobre bienes inmuebles, habiendo quienes ven en ésta práctica únicamente la oportunidad de beneficiarse de alguna manera con el servicio que en la mayoría de las veces resulta ineficiente y que obviamente se traduce en un grave descrédito de aquellos quienes se dedican de manera profesional a esta actividad y que la ejercen de manera cabal, con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, a fin de proveer de tranquilidad y certeza jurídica a las personas que apelan a su experiencia en el ramo, con el único objeto de hacerse de un patrimonio, ya sea permanente o transitorio, para vivir o trabajar.

Apreciamos que la iniciativa tiene por objeto lograr una progresiva formalización de la actividad de intermediación inmobiliaria mediante la regulación de la actividad y funciones de los profesionales inmobiliarios que desarrollan el servicio destinado a las operaciones inmobiliarias como la compra, venta, arrendamiento, cesión, permutas o cualquier forma legal que transmita la propiedad o derechos sobre inmuebles.

Estimamos que la reforma propuesta no limita el libre ejercicio de una actividad, por el contrario incluye en la ley, los mecanismos de incorporación de esos actores informales a la formalidad.

Es necesario regular las actividades de los profesionales inmobiliarios, con la finalidad de brindar las garantías jurídicas a los propietarios de bienes inmuebles y contratantes que pretendan acceder a derechos sobre dichos bienes, ya que tal informalidad resulta perjudicial, no sólo para los usuarios, sino también para el Estado en lo que se refiere a los impuestos que deja de percibir debido a la informalidad imperante en esta clase de servicios, en el entendido de que la intermediación constituye el eslabón en la cadena de inversión, financiamiento, captación de recursos para el Gobierno Estatal o Municipal.

Más aún, si se trata de pseudos profesionales inmobiliarios los que intervienen en las operaciones inmobiliarias como compra venta, o renta, a ellos sólo les interesa que se haga la transacción con el objeto de recibir su porcentaje de ganancia sin importar si los trámites administrativos de altas, bajas de inmuebles se llevan a cabo y mucho menos informan de su participación a autoridad alguna por lo que no pagan impuestos como el ISR por su actividad o ganancia, por lo tanto, es necesario contribuir a su formalización como parte del desarrollo del mercado inmobiliario en beneficio de nuestro Estado,

motivos por los que sometemos a su consideración la presente iniciativa, para que de estimarla correcta, se apruebe en sus términos

Al revisar el proyecto de decreto en lo particular y por instancia de diversos Grupos Parlamentarios acordamos incorporar diversas modificaciones que fortalecen los propósitos y alcance, del proyecto de decreto.

Por las razones expuestas, justificada la bondad social de la iniciativa y acreditados los requisitos legales de fondo y forma, nos permitimos concluir con los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Es de aprobarse la Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se adiciona un Libro Décimo Noveno al Código Administrativo y se reforman y adicionan diversos dispositivos de la Ley de Vivienda, ambos del Estado de México, conforme a lo expuesto en el presente Dictamen y el Proyecto de Decreto correspondiente.

SEGUNDO.- Previa discusión y en su caso, aprobación del pleno legislativo, expídase el Decreto que adjunto se acompaña.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los doce días del mes de agosto del año dos mil quince.

COMISIÓN LEGISLATIVA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

PRESIDENTE

DIP. IRAD MERCADO ÁVILA
(RÚBRICA).

DIP. ANA YURIXI LEYVA PIÑÓN
(RÚBRICA).

DIP. MARCO ANTONIO RODRÍGUEZ HURTADO
(RÚBRICA).

DIP. ALBERTO HERNÁNDEZ MENESES
(RÚBRICA).

DIP. ADRIANA DE LOURDES
HINOJOSA CÉSPEDES
(RÚBRICA).

DIP. ENRIQUE MENDOZA VELÁZQUEZ
(RÚBRICA).

DIP. JUAN JAFFET MILLÁN MÁRQUEZ
(RÚBRICA).

DIP. ROSA KARINA DUARTE TÉLLEZ
(RÚBRICA).

DIP. ÓSCAR GONZÁLEZ YÁÑEZ

DIP. ALONSO ADRIÁN JUÁREZ JIMÉNEZ
(RÚBRICA).

DIP. SERGIO MANCILLA ZAYAS
(RÚBRICA).

DIP. CARLA LIBERTAD DOMÍNGUEZ DEL RÍO
(RÚBRICA).

DIP. JANETH CONZUELO ARELLANO
(RÚBRICA).

DIP. ULISES RAMÍREZ NÚÑEZ
(RÚBRICA).

DIP. MARÍA TERESA GARZA MARTÍNEZ
(RÚBRICA).

DIP. AMADOR MONROY ESTRADA
(RÚBRICA).

DIP. SILVESTRE GARCÍA MORENO
(RÚBRICA).

DIP. YESENIA BARRÓN LÓPEZ
(RÚBRICA).

DIP. JUAN MANUEL GUTIÉRREZ RAMÍREZ
(RÚBRICA).

DIP. GERARDO DEL MAZO MORALES

DIP. MARÍA DEL CARMEN CAMACHO LIRA
(RÚBRICA).

DIP. JOSÉ REYES MENDOZA SÁNCHEZ
(RÚBRICA).