



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

Ciudadanos Diputadas y Diputados Integrantes de la
Sexagésima Séptima Legislatura del
Honorable Congreso del Estado.
P r e s e n t e s.

La suscrita Diputada Tania Guadalupe Martínez Forsland, Integrante de la Sexagésima Séptima Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Chiapas, en uso de las facultades que me confieren los artículos 48 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas y 97 del Reglamento Interior de este Poder Legislativo; presento a la consideración de esta Soberanía Popular, la iniciativa de "**Ley que Regula las Operaciones Inmobiliarias en el Estado de Chiapas**", y en atención a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que el artículo 45, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas, faculta al Honorable Congreso del Estado a legislar en las materias que no están reservadas al Congreso de la Unión, así como, en aquellas en que existan facultades concurrentes, de acuerdo con el pacto federal.

Que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 48, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas, las Diputadas y los Diputados integrantes de esta Sexagésima Séptima Legislatura, tenemos dentro de las facultades, de iniciar Leyes o decretos.

Que en los últimos años, se ha visto un crecimiento acelerado de la población en el Estado, lo que sin duda ha propiciado una demanda continua de predios para la construcción de viviendas; venta o renta de casas, departamentos, locales comerciales, bodegas, edificios, parques industriales, terrenos forestales o agrícolas, entre otros.

Como resultado de lo anterior, se han establecido dentro del Estado, empresas prestadoras de servicios de consultoría o intermediación en materia inmobiliaria, las cuales no tienen ninguna regulación por falta de normatividad aplicable; propiciando que



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

algunos intermediarios que se dedican a esta actividad cometan actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios, o en su caso, les brindan información carente de sustento legal y técnico, lo cual deja al usuario en grave estado de indefensión de sus derechos ante un posible acto que pueda generar responsabilidad civil o penal, por negligencia o falta de pericia del Agente Inmobiliario al intervenir en una negociación.

Que la falta de regulación en la intermediación inmobiliaria, produce que las operaciones se realicen sin un criterio fijo y contradictorio, no logrando la claridad y equilibrio contractual pretendido entre el Agente Inmobiliario e intermediado, y que constituye la mayor garantía de los derechos de unos y otros.

En la actualidad, resulta arriesgado buscar, negociar y celebrar el alquiler o la compra del inmueble desde el exterior. La misma inseguridad existe incluso cuando como propietario de un inmueble, encarga a un Agente Inmobiliario que venda, arrendé o administre un inmueble, pues se han dado casos en los que los agentes engañando o dando información errada al propietario respecto al monto por el que podrían vender el inmueble, logran que este vendiera el inmueble en un precio subvaluado.

Que la figura del Agente Inmobiliario ha estado inmersa en la informalidad dado que el sector que sirve de intermediación en la compra, venta, alquiler de una vivienda o un local comercial, no cuenta con un marco jurídico que establezca las pautas para el ejercicio de esta función ni de las sanciones en caso de su mala práctica.

Ante tal situación, la presente iniciativa tiene como objetivo fundamental el establecimiento de derechos y obligaciones relacionados con la actividad inmobiliaria, quede certeza a quienes ante la ausencia de un marco jurídico, se ven expuestos a asumir riesgos que en ocasiones los llevan a lesionar su patrimonio, a la vez que contiene una serie de requisitos dirigidos a fortalecer la confianza y credibilidad de las actividades que realizan los Agentes Inmobiliarios.

Por lo tanto, resulta conveniente expedir una Ley que regule las operaciones inmobiliarias en el Estado, para dar garantías tanto a los compradores como a los vendedores de inmuebles, así como para incrementar los niveles de profesionalismo de los Agentes Inmobiliarios que operan en el Estado y regular su actividad, buscando generar un entorno que brinde mayor certidumbre y seguridad jurídica. La iniciativa contempla la creación de un "Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios" que servirá para dar seguimiento y evaluación sobre los prestadores del servicio que intervengan como intermediarios en las operaciones inmobiliarias.

La presente ley consta de cuatro títulos, con sus respectivos capítulos y un total de 39 artículos. En la misma se define a los Agentes Inmobiliarios como todas aquellas



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

personas físicas o jurídicas colectivas que se dediquen de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Chiapas, a 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; y como intermediario a toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Agente Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias.

Se establece también la creación de un Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, que será operado por la Secretaría de Bienestar a través de la Promotora de Vivienda Chiapas, a fin de que cualquier persona pueda solicitar y obtener información respecto de los mismos.

La iniciativa, también dispone que los Agentes Inmobiliarios deben contar con una licencia; prevé sanciones a quienes incumplan dicha Ley que van desde amonestación, multa hasta la cancelación de la licencia.

En relación a lo antes aquí expuesto, resulta necesario para el Estado de Chiapas establecer bases firmes, procedimientos eficaces y reglas que den certeza a las relaciones entabladas entre los Agentes Inmobiliarios y sus usuarios. Para evitar riesgos innecesarios para el vendedor o comprador, arrendador o arrendatario.

Por lo anteriormente expuesto, tengo a bien someter a la consideración de esta Soberanía Popular, la presente Iniciativa de:

**LEY QUE REGULA LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS
EN EL ESTADO DE CHIAPAS**

**TÍTULO PRIMERO
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés social, la cual tiene por objeto regular la acreditación, registro y emisión de licencias para las actividades relacionadas con los agentes y asesores inmobiliarios dentro del Estado de Chiapas.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

La aplicación e interpretación de esta Ley corresponde a la Secretaría de Bienestar, a través de la Promotora de Vivienda Chiapas:

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

- I. **Agentes Inmobiliarios:** A las personas físicas y morales que realicen operaciones inmobiliarias con licencia expedida por la Secretaría de Bienestar a través de la Promotora de Vivienda Chiapas y que se encuentren inscritas en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios;
- II. **Asesor Inmobiliario:** A la persona física autorizada por una organización, empresa, asociación, sociedad mercantil o análoga debidamente constituida y cuyo objeto social estipule la ejecución de operaciones de índole inmobiliaria y que ésta a su vez se encuentre inscrita en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios;
- III. **Bienes Inmuebles:** Se considerarán bienes inmuebles a los establecidos en el Artículo 739 del Código Civil para el Estado de Chiapas;
- IV. **Consejería:** A la Consejería Jurídica del Gobernador;
- V. **Constancia de Registro:** Es el documento expedido por la Promotora de la Vivienda Chiapas, que hace constar la inscripción de los Asesores Inmobiliarios en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios del Estado de Chiapas, como afiliados del Agente Inmobiliario para quien colaboran;
- VI. **Ley:** A la Ley que Regula las Operaciones Inmobiliarias en el Estado de Chiapas;
- VII. **Licencia:** A la autorización otorgada por la Promotora de Vivienda Chiapas, a las personas físicas y morales como Agentes Inmobiliarios, para ejercer operaciones inmobiliarias en el Estado;
- VIII. **Operaciones inmobiliarias:** A todas aquellas gestiones, acciones, actividades o acto de intermediación relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la promoción, administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;
- IX. **PROFECO:** A la Procuraduría Federal del Consumidor;
- X. **Registro:** Al Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios del Estado de Chiapas;
- XI. **Reglamento:** Al Reglamento de la presente Ley;



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- XII. **Retribución:** Es la remuneración que el usuario pagará al Agente Inmobiliario por la prestación de los servicios inmobiliarios;
- XIII. **PROVICH:** A la Promotora de Vivienda Chiapas;
- XIV. **Sobreprecio:** Es una práctica indebida mediante la cual el propietario establece la cantidad mínima que él pretende recibir por la operación del bien inmueble, y el Agente Inmobiliario, con la autorización del propietario o sin ella, establece a su discreción el precio final de dicha operación y conserva para sí la diferencia entre la cantidad que el propietario pretende recibir y el precio final de la operación;
- XV. **Unidades Acreditadoras:** Aquellas instituciones de educación pública y/o privada, así como organismos en materia inmobiliaria que cuenten con una certificación que les permita acreditar a personas físicas y/o morales para realizar gestiones en la ejecución de Operaciones inmobiliarias;
- XVI. **Usuarios:** A las personas físicas o morales que contraten los servicios de los Agentes Inmobiliarios para la realización de Operaciones inmobiliarias; y
- XVII. **Valor Comercial:** Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Este se obtiene del resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

Artículo 3.- Para efectos de esta Ley, se consideran como Operaciones Inmobiliarias los siguientes:

- I. **Promoción.-** Los relacionados a la publicidad y propaganda para la venta o arrendamiento de inmuebles o la difusión de las Operaciones Inmobiliarias;
- II. **Comercialización.** Los relacionados con la intermediación para la compra, venta o arrendamiento de un inmueble;
- III. **Administración.-** Los servicios relacionados con la gestión, mantenimiento, vigilancia o cobranza de rentas de un inmueble o grupo de inmuebles.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- IV. **Consultoría.**- Las actividades de asesoría especializadas que sirven de apoyo al resto de las actividades inmobiliarias;
- V. **Valuación.**- Los relacionados con la determinación del valor de un inmueble;
- VI. **Asesoría en crédito.**- Los relacionados con el financiamiento inmobiliario; y
- VII. Todas aquellas especialidades inmobiliarias especificadas en el Reglamento.

Artículo 4.- Las personas físicas que realicen operaciones inmobiliarias en bienes que sean de su propiedad, no estarán obligadas en los términos de la presente Ley. Esta exención aplica también a las personas morales cuya actividad comercial preponderante no sean Operaciones Inmobiliarias.

Las personas morales que pretendan constituirse como Agentes inmobiliarios, deberán tener previsto en su objeto social la ejecución de Operaciones Inmobiliarias o análogas.

Artículo 5.- El PROVICH contará, para la aplicación de esta Ley y su Reglamento, con el apoyo de la Secretaría General de Gobierno a través de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y de la Dirección de Archivo General y Notarías del Estado.

La Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y la Dirección de Archivo General y Notarías del Estado, implementarán las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el Agente Inmobiliario o el personal de apoyo de tipo inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con la licencia inmobiliaria o con la Constancia Registro, según sea el caso.

TÍTULO SEGUNDO
ATRIBUCIONES, OBLIGACIONES Y DEBERES
DE LOS AGENTES, ASESORES INMOBILIARIOS Y DE LOS USUARIOS DE LOS
SERVICIOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I
DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

Artículo 6.- Para el desarrollo eficiente de las Operaciones Inmobiliarias, se faculta a los Agentes Inmobiliarios a contar con personal apoyo siguientes:



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- a) **Administrativo:** Son aquellos que con su actividad complementan las operaciones inmobiliarias, pero no tienen trato directo con el usuario. Desarrollan labores como auxiliar de oficina, contable, recepción, entre otros.
- b) **Inmobiliario:** Se les denomina como Asesores Inmobiliarios y son aquellos que actúan en nombre del Agente Inmobiliario, aunque no están facultados para representarlo legalmente o tomar decisiones. Previa autorización del Agente pueden desarrollar labores en su apoyo como informadores, visitadores, enseñanza de inmuebles, entre otros. No cuentan con licencia inmobiliaria, pero deben estar inscritos en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios del Estado de Chiapas, como afiliados del Agente Inmobiliario a quien brindan apoyo.
- c) **Profesional:** Son aquellos que a petición del Agente Inmobiliario puedan desarrollar labores complementarias como emitir opiniones técnicas sobre la operación o el bien inmueble y/o desarrollar trabajos profesionales como arquitectura, ingeniería, entre otros.

Artículo 7.- Los Agentes Inmobiliarios podrán cobrar por sus servicios la justa compensación a su trabajo y conocimientos sobre la materia. 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.

**CAPÍTULO II
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS AGENTES
Y ASESORES INMOBILIARIOS**

Artículo 8.- Los Agentes Inmobiliarios deben cumplir las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante el PROVICH su inscripción en el Registro;
- II. Revalidar su inscripción en el Registro;
- III. Participar en los programas continuos de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias;
- IV. Informar, por escrito, al PROVICH de todo cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada, en un término de cinco días hábiles contados a partir de la modificación;



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- V. Coadyuvar con el personal designado por la PROVICH para facilitar la realización de visitas de inspección que en su caso se hubieren ordenado por quien esté facultado en la materia, con el único fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento;
- VI. Informar a la PROVICH sobre aquellas Operaciones Inmobiliarias en las que se tenga conocimiento o indicios de actividades que pudieran constituir un delito, para que ésta a su vez informe a la autoridad competente, conforme lo dispone el Reglamento de esta Ley;
- VII. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de las Operaciones Inmobiliarias en que intervengan;
- VIII. Realizar cualquier conducta que ponga a los usuarios en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen;
- IX. Informar a los usuarios el estatus y condiciones de la propiedad o posesión en que se encuentran los inmuebles materia de las Operaciones Inmobiliarias;
- X. Incluir en la documentación que ampare las Operaciones Inmobiliarias a su cargo; nombre completo, número de Certificación, domicilio y firma autógrafa;
- XI. Extender en pagos anticipados o depósitos en dinero derivados de la prestación de sus servicios o por trámites propios de los Operaciones Inmobiliarias, factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare dichos pagos o depósitos. Cuando no se pueda extender a cambio factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, con excepción de los pagos establecidos en el artículo 34 de esta ley y que deben estar convenidos con el usuario en el contrato de prestación de servicios o en el documento escrito señalado en el artículo 35 de esta ley;
- XII. Inscribir en el Registro, como afiliados suyos, al personal de apoyo de tipo inmobiliario al que hace referencia el artículo 6, inciso b. de esta ley. Dicho registro deberá hacerse dentro de los 180 días naturales contados a partir de la fecha en que el Asesor Inmobiliario comenzó a colaborar con el Agente Inmobiliario;
- XIII. Dar aviso al PROVICH sobre su baja voluntaria en el Registro o sobre la baja del personal de apoyo que tiene registrado; y
- XIV. Las demás que fije esta Ley y su Reglamento.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

Artículo 9.- El Agente Inmobiliario actuará conforme a la Ley e informará a las partes las condiciones de la operación, así como sus efectos legales.

CAPÍTULO III DEBERES DE LOS AGENTES Y ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 10.- Los Agentes y los Asesores Inmobiliarios tendrán los deberes siguientes:

- I. En cada una de las operaciones inmobiliarias que asista, deberá exhibir y mantener a la vista su licencia o Constancia de Registro, según sea el caso;
- II. 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 origina por su intermediación en las operaciones inmobiliarias que realice, quedando totalmente prohibido que informe el valor de las ofertas recibidas por el inmueble de que se trate;
- IV. Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble, que hubiera impuesto el propietario del inmueble que ofrece;
- V. Asesorar, 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 consecuencias de los actos que realicen;
- VI. Todo Agente y Asesor Inmobiliario deberá informar a su cliente con absoluta veracidad sobre las:
 - a) Cualidades y defectos del bien inmueble que promueve;
 - b) De la facilidad o dificultad de realizar la Operación Inmobiliaria; y
 - c) En general de todas las circunstancias que puedan relacionarse con el negocio que se le ha encomendado.
- VII. Se prohíbe a los Agentes y a los Asesores Inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción,



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero o notario u otros profesionales sobre:

1. Los problemas que atañen al bien inmueble o a la operación inmobiliaria;
 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 la condición estructural del bien inmueble está en óptimas condiciones;
 5. Si los materiales usados en la construcción son los permitidos por la Leyes o reglamentos en materia de la construcción.
- VIII. Queda prohibido para el Agente o el Asesor Inmobiliario revelar la identidad de otros interesados, resguardando sus datos conforme a la ley en la materia; y
- IX. Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.



**CAPÍTULO IV
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS**

Artículo 11.- Los usuarios tendrán derecho a recibir toda la información sobre la operación inmobiliaria por parte del Agente o Asesor Inmobiliario y estarán en libertad de consultar a cualquier especialista que los asesore sobre el bien inmueble.

Antes de concluir la operación inmobiliaria, el usuario deberá conocer las características y defectos del bien raíz, así como las facilidades o dificultades que pueden existir, o las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar.

Artículo 12.- Los usuarios deberán retribuir al Agente Inmobiliario por sus servicios en los términos contraídos, cumpliendo las disposiciones fiscales vigentes.

**TÍTULO TERCERO
DE LA LICENCIA Y DEL REGISTRO
DE LOS AGENTES Y ASESORES INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO I
ATRIBUCIONES DE LA PROVICH**



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

Artículo 13. Son atribuciones de la PROVICH, en materia de Operaciones Inmobiliarias, las siguientes:

- I. Recibir las solicitudes de parte de las personas físicas y morales que deseen acreditarse como Agentes inmobiliarios en el Estado y otorgar, en su caso, la Licencia respectiva e inscribirla en el Registro, así como expedir las constancias de registro de los Asesores Inmobiliarios que los Agentes Inmobiliarios registren como afiliados suyos;
- II. Corroborar, por medio de visitas de inspección y en los términos de esta Ley y su Reglamento, el cumplimiento de la misma para expedir y revalidar las licencias de los Agentes Inmobiliarios;
- III. Revalidar cada 3 años, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de esta ley, las licencias de los Agentes Inmobiliarios;
- IV. Establecer los requisitos para la aprobación de entidades de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios, como lo son Instituciones educativas acreditadas en la materia y que cuenten con reconocimiento oficial de la Secretaría de Educación Pública o Asociaciones de Agentes Inmobiliarios;
- V. Coordinarse con el Colegio de Notarios del Estado de Chiapas y sus integrantes para efectos de la aplicación de esta Ley;
- VI. Proporcionar por sí o a través de terceros, la capacitación o actualización a los Agentes o Asesores Inmobiliarios;
- VII. Aplicar las sanciones previstas en este ordenamiento;
- VIII. Establecer, vigilar y mantener actualizado el Registro;
- IX. Brindar asesoría legal a los Usuarios;
- X. Celebrar convenios con la Administración Pública y con los Particulares en materia inmobiliaria;
- XI. Conocer y substanciar los procedimientos descritos en la presente Ley;
- XII. Emitir los programas de capacitación y actualización de los Agentes o Asesores Inmobiliarios;



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- XIII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios y Agentes Inmobiliarios respecto de los Agentes Inmobiliarios con licencia, del personal de apoyo de tipo inmobiliario y de las personas que se ostenten o actúen como tales sin serlo
- XIV. Actuar como árbitro en aquellas controversias que deriven de la presente Ley o su Reglamento cuando las partes involucradas así lo convinieren; y
- XV. Las que señale la presente Ley y los demás ordenamientos aplicables a la materia.

CAPÍTULO II DE LA LICENCIA DE AGENTES INMOBILIARIOS

Artículo 14.- Para obtener la Licencia, las personas físicas o morales interesadas deberán presentar ante la PROVICH, la solicitud correspondiente y anexar los siguientes documentos en copia y original para su cotejo:

I. Tratándose de personas morales:

- a) Copia del acta constitutiva o documento que acredite la creación de la sociedad; y el original para su cotejo y devolución inmediata;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- d) Acreditar que su personal de apoyo de tipo inmobiliario, cuenta con la Certificación en Comercialización de Bienes Inmuebles por parte del Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER); para poder inscribirlos en el Registro;
- e) Comprobante de domicilio fiscal. En caso de tener sucursales, presentar de cada una de ellas;
- f) Cédula de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- g) Constancia de registro ante la PROFECO del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- h) Escrito de solicitud de formato libre, firmado por el representante legal en el que declare bajo protesta de decir verdad que las facultades con las que actúa no le han sido revocadas ni modificadas, mediante el cual deberán aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de Operaciones inmobiliarias que determine la PROVICH. En el caso de revalidación, acreditar el cumplimiento de los programas que la PROVICH establezca como obligatorios, en los términos de la presente Ley y su Reglamento;
- i) Relación de los asesores inmobiliarios que estarán autorizados por la misma para ejercer la Licencia, los cuales deberán contar con la Certificación en Comercialización de Bienes Inmuebles por parte del Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER).

II. Tratándose de personas físicas:

- a) Identificación oficial con fotografía vigente;
- b) Comprobante de su domicilio fiscal, con antigüedad no mayor a 90 días;
- c) Cédula de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- d) Constancia de registro ante la PROFECO del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor cuando proceda;
- e) Acreditar capacitación profesional y contar con la Certificación en Comercialización de Bienes Inmuebles por parte del Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER, así como presentar carta compromiso, debidamente firmada, para sujetarse a los programas de acreditación y capacitación profesional en la materia; y
- f) Dos fotografías tamaño credencial en blanco y negro.

Para el caso de las personas físicas que ejerzan la actividad de Agente Inmobiliario en dos o más domicilios, estarán obligadas a informarlo a la PROVICH, para que esta a su vez, lo agregue al Registro.

En los términos del inciso d) de la fracción primera del presente artículo, las personas morales autorizarán bajo su estricta responsabilidad el uso de la Constancia de Registro a los Asesores Inmobiliarios que éstas determinen, quienes la ejercerán bajo su



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

supervisión. Además, se solicitará a los asesores inmobiliarios que presenten los requisitos estipulados en los incisos a), c) e) y f) de la fracción II del presente artículo.

En los términos de la legislación aplicable, los interesados podrán presentar la documentación a que se refiere el presente artículo, a través de medios electrónicos. De igual manera, la PROVICH podrá acceder al Registro para efectos de consultar la base de datos y verificar la información integrada de los interesados, en caso de estar inscritos en el mismo.

Artículo 15.- La PROVICH recibirá la solicitud acompañada de los documentos a que se refiere el artículo anterior, debiendo revisarlos para determinar si el solicitante cumple con los requisitos señalados por esta Ley.

Artículo 16.- En caso de que algún requisito quede sin cumplir, la PROVICH se lo hará saber al interesado, otorgándole un plazo de diez días hábiles para cubrirlo, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del requerimiento respectivo, apercibiéndolo que de no cumplir en el plazo señalado, será desechada su solicitud, pudiendo volver a presentarla una vez satisfechos todos los requisitos.

La PROVICH otorgará la Licencia o la Constancia de Registro al solicitante en un plazo que no excederá de cinco días hábiles contados a partir de que haya cubierto totalmente los requisitos, debiendo proceder a su inscripción en el Registro, asignándole el folio correspondiente para que pueda ejercer la actividad de agente inmobiliario.

Artículo 17.- La Licencia tendrá una vigencia de tres años.

Artículo 18.- Los Agentes inmobiliarios a quienes se les haya otorgado su Licencia, sólo podrán ser privados de la misma cuando hayan sido sancionados en términos de la presente Ley y su Reglamento, así como de los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 19.- Dentro de los treinta días naturales anteriores a la fecha en que expire la vigencia de la Licencia, los Agentes Inmobiliarios deberán tramitar el refrendo ante la PROVICH, presentando escrito bajo protesta de decir verdad que se mantiene idéntica la información proporcionada al momento de la inscripción en el Registro, o en caso de existir algún cambio, deberán presentar la documentación correspondiente en los términos de la fracción I del artículo 14 de la presente Ley. De igual manera, deberán acreditar haber cumplido con los programas que la PROVICH establezca como obligatorios.

CAPÍTULO III DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

Artículo 20.- Para la regularización de las funciones y operaciones de los Agentes Inmobiliarios, se crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios del Estado de Chiapas, mismo que será operado por el PROVICH, poniéndolo a disposición del público a través de su página de internet.

El acceso a la información contenida en el Registro, será de índole público y cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información inherente previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 21.- En el Registro se encontrarán debidamente asentados además de los requisitos establecidos en el Reglamento, los datos siguientes:

- I. El nombre y domicilio de los Agentes Inmobiliarios;
- II. El nombre de los Asesores Inmobiliarios autorizados, en su caso;
- III. El número de folio de la Licencia; y
- IV. Las sanciones a las que se hayan hecho acreedores cualquier Agente Inmobiliario.

Le corresponderá al PROVICH la organización, actualización y publicación del Registro.

Artículo 22.- La Licencia será única y para efecto de su inscripción en el Registro se clasificará de la siguiente manera:

- I. **Sección A.** En la que se inscribirán a las personas físicas como Agentes inmobiliarios; y
- II. **Sección B.** En la que se inscribirán las personas morales que realicen Operaciones inmobiliarias, incluyendo a los asesores inmobiliarios autorizados por la misma.

Para el caso de las personas morales inscritas en la Sección B, tendrán la obligación de informar por escrito en el PROVICH de las altas y bajas de los asesores inmobiliarios autorizados, en un término de 5 días hábiles posteriores al cambio. La persona moral seguirá siendo responsable ante el PROVICH de los actos de los asesores inmobiliarios autorizados por ella, en tanto no notifique la baja de los mismos.

Tanto las personas físicas o morales, podrán ostentarse con tales denominaciones, quedando expresamente prohibido a cualquier persona que no cuente con la licencia expedida por el PROVICH anunciarse como tal.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

Artículo 23.- El Reglamento establecerá los demás trámites y procedimientos a seguir para la inscripción en el Registro de las personas físicas y morales que realicen Operaciones Inmobiliarias, así como aquellos para la inscripción en el Registro del personal de apoyo de tipo inmobiliario, para la emisión de la licencia o constancia de registro correspondientes.

CAPÍTULO IV DE LOS PROGRAMAS

Artículo 24.- Los programas tendrán por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los Agentes Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de actividades en materia de servicios inmobiliarios.

Artículo 25.- El programa básico contendrá aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

- I. Competencias relacionadas con la Comercialización Inmobiliaria:
 - a. Captar prospectos propietarios de bienes inmuebles;
 - b. Obtener la exclusiva de intermediación inmobiliaria;
 - c. Promover bienes inmuebles;
 - d. Captar prospectos interesados en los bienes inmuebles;
 - e. Mostrar bienes inmuebles; y
 - f. Cerrar operaciones inmobiliarias;
- II. Conocimientos generales relacionados con el sector inmobiliario:
 - a. Desarrollo urbano;
 - b. Derecho inmobiliario, incluyendo régimen jurídico de la propiedad y trámites notariales;



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- c. El Registro Público de la Propiedad;
 - d. Trámites administrativos y gestión;
 - e. Obligaciones fiscales relacionadas con servicios inmobiliarios, transmisión y uso de la propiedad; y
- III. Los necesarios para la debida prestación de los servicios en materia inmobiliaria.

Artículo 26.- El programa de especialidad versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la prestación de las Operaciones Inmobiliarias. Las especificaciones de los programas, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el Reglamento.

TÍTULO CUARTO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS DE REVISIÓN

CAPÍTULO I DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 27.- La PROVICH, podrá llevar a cabo en cualquier momento, visitas de inspección y vigilancia a los Agentes Inmobiliarios con licencia y a las personas que se ostenten o actúen como tales sin serlo, para verificar el cumplimiento de la presente Ley y de su Reglamento.

Todo acto de visita de inspección que lleve a cabo la PROVICH a los Agentes inmobiliarios y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, estará sujeto a las siguientes formalidades:

- I. El PROVICH informará el motivo específico de cada visita de inspección y vigilancia, no pudiendo ir más allá de dichos motivos;
- II. Los actos de inspecciones deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por el PROVICH, cuyo objeto será el estipulado en dicho documento, mismo que no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como profesional inmobiliario con Licencia y para la inscripción en el Registro, así como del cumplimiento de las obligaciones de los Agentes inmobiliarios que establecen la presente Ley y su Reglamento;



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

- III. Si las personas físicas o los representantes legales de las morales, en su caso, no se encontraran presentes en el lugar indicado para ello, se dejará citatorio a la persona que se encuentre, para que la persona que se pretende visitar espere a la hora determinada del día hábil siguiente, con el objeto de efectuar la orden de visita que se trate y, en caso de inasistencia, se realizará con quien se encuentre en el lugar. Si el domicilio se encuentra cerrado y nadie responde al llamado del personal del PROVICH para atender la diligencia, esta se realizará por cédula y se dejará en un lugar seguro y visible del mismo domicilio;
- IV. El personal del PROVICH que se presente deberán identificarse con credencial oficial expedida por el PROVICH, ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;
- V. Las personas con las cuales se desahogue la visita deberán permitir el acceso al personal del PROVICH, al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos, documentos e informes requeridos en términos de la presente Ley y su Reglamento;
- VI. Para el desarrollo de la visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial con la que se acreditarán plenamente, y a falta de éstos, el inspector hará constar tal situación en el acta respectiva. Pero si se encontraran más personas presentes en el momento de la visita y el requerido se negare a señalarlos como testigos, el personal del PROVICH lo hará en rebeldía;
- VII. El personal del PROVICH hará entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación;
- VIII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Agentes Inmobiliarios o por la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como los testigos que presenciaron las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma. El acta es válida con la firma del personal del PROVICH, aún, cuando actúen dos o más. En el acto de la diligencia, los requeridos podrán formular las observaciones que consideren pertinentes y aportar las pruebas necesarias; o dentro del término de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda. Transcurrido el plazo 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 previstos en esta Ley, debidamente fundada y motivada; notificándola personalmente al interesado; y



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

IX. Para lo no dispuesto en el presente artículo y de manera supletoria, se estará a lo dispuesto en el Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Chiapas.

Artículo 28.- El acta levantada con motivo de una visita de inspección deberá ser circunstanciada y para ello contendrá, por lo menos los siguientes datos:

- I. Nombre y cargo de quien emitió la orden de visita de inspección, número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público del PROVICH que la emite, así como el texto íntegro del acto administrativo;
- II. Nombre y firma, denominación o razón social del sujeto de la diligencia y, en su caso, con quien se entendió la misma; quien deberá haberse identificado con documento oficial, asentándose en el acta el documento de que se trate y su folio, en su caso;
- III. Lugar, hora, día, mes y año en que se haya realizado la actuación;
- IV. Nombre, firma y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones, quienes de igual manera deberán identificarse con documento oficial del que se asiente razón en el acta;
- V. Nombre y firma del personal del PROVICH que practicaron la diligencia;
- VI. Objeto de la diligencia;
- VII. Hechos u omisiones que hubieren conocido los inspectores;
- VIII. En su caso, las manifestaciones de la o las personas que intervinieron; y
- IX. Apartado de lectura y cierre del acta, en la que se haga constar que se dio lectura y explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia y las observaciones en caso de que las hubiere.

En ningún caso debe imponerse sanción alguna en la misma visita de inspección.

Artículo 29.- Cuando los inspectores del PROVICH, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de alguna infracción a las disposiciones de la presente Ley o su Reglamento, asentarán dicha circunstancia en el acta respectiva para conocimiento del PROVICH, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley y su Reglamento.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

Artículo 30.- El personal del "PROVICH" tienen estrictamente prohibido recibir gratificación, dádivas o sobornos, con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse situación de este tipo, serán destituidos del cargo con sujeción a las disposiciones de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Chiapas, sin perjuicio de la aplicación de otros ordenamientos legales aplicables al caso concreto.

CAPITULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 31.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley o de su Reglamento dará lugar a las sanciones siguientes:

- I. Amonestación;
- II. Apercibimiento;
- III. Multa de hasta el diez por ciento del valor comercial del bien inmueble objeto de la operación inmobiliaria;
- 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.

Para efectos de la fracción V del presente artículo, los Agentes inmobiliarios cuya Licencia haya sido cancelada, no podrán volver a solicitarla sino hasta transcurrido un año de dicha cancelación.

Artículo 32.- Cuando el incumplimiento de las disposiciones de esta Ley o de su Reglamento sea por parte de Asesores Inmobiliarios que colaboran como personal de apoyo del Agente Inmobiliario, las sanciones se impondrán directamente al Asesor Inmobiliario responsable, sin embargo el Agente Inmobiliario podrá ser sancionado por la reincidencia de su personal de apoyo del tipo inmobiliario.

Artículo 33.- A las personas físicas que se ostenten como Agentes Inmobiliarios sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley; así como a los Agentes



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Inmobiliarios que realicen Operaciones Inmobiliarias sin tener vigente su Licencia en los términos de lo dispuesto por esta Ley, se les podrá aplicar la sanción consistente en multa de hasta cincuenta veces el valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización.

Artículo 34.- El PROVICH cancelará la licencia y su inscripción en el Registro a todo Agente Inmobiliario que retenga información o cantidad de dinero de las partes o utilice con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia. La misma disposición aplicará, previa notificación del PROVICH, para los Agentes Inmobiliarios que durante la vigencia de su licencia hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial.

Artículo 35.- Los Agentes Inmobiliarios además se harán acreedores a sanciones si incurran en los actos siguientes:

- I. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario expresado en un documento escrito, de fecha cierta, firmado por el Agente Inmobiliario y el Usuario, en el que se establezcan las condiciones comerciales y la retribución que el Usuario pagará al Agente Inmobiliario.
- II. Vender o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte del propietario, así como iniciar la promoción de los mismos sin la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente.
- III. Cobrar un sobreprecio, sobre el bien inmueble de que se trate.

Artículo 36.- Al imponer una sanción, el PROVICH fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

- I. La naturaleza de la falta;
- II. La reincidencia en la falta, o bien, en alguna conducta de naturaleza análoga a las consideradas como faltas;
- III. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse;
- IV. La gravedad de la infracción; y
- V. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS

H. CONGRESO

Artículo 37.- Las sanciones consistentes en multa que imponga el PROVICH, se harán efectivas por la Secretaría de Hacienda.

Para la aplicación de la multa la Secretaría de Hacienda seguirá el procedimiento Administrativo de Ejecución, en los términos previstos por las Leyes Fiscales del Estado.

Los recursos que se obtengan por concepto de las multas que se impongan por la inobservancia de esta Ley, se podrán destinar a los programas de capacitación relacionados con los Agentes Inmobiliarios que impulse el PROVICH.

Artículo 38.- En todos los casos, las infracciones y sanciones a que se hagan acreedores los Agentes Inmobiliarios, se asentarán en el Registro.

CAPITULO VIII DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 39.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones del PROVICH podrán, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Chiapas.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

Artículo Segundo.- El titular de la Secretaría de Bienestar, deberá someter a consideración y aprobación del Ejecutivo del Estado, el proyecto del reglamento de la presente Ley, en un plazo no mayor a noventa días hábiles siguientes a la publicación de la misma, para su posterior expedición.

Artículo Tercero.- Las dependencias señaladas en este Decreto, así como las instancias normativas, procederán a realizar los estudios, y ajustes necesarios en sus funciones y procedimientos, que permitan la instrumentación de los procesos establecidos en este Decreto.

Artículo Cuarto.- Todas aquellas personas físicas o morales que al momento de la entrada en vigor de la presente Ley lleven a cabo Operaciones Inmobiliarias de forma habitual o sean éstas su actividad principal, deberán comparecer ante el PROVICH para presentar solicitud de la Licencia respectiva, dentro de un plazo de un año, contados a partir del inicio de su vigencia.

A partir del vencimiento del plazo señalado en el párrafo anterior, el PROVICH podrá sancionar, en los términos de lo dispuesto por este Decreto, a las personas físicas o



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

morales que no hubiesen acudido ante esa dependencia a entregar la documentación e información para los efectos señalados.

Artículo Quinto.- La Secretaría de Bienestar, en el ámbito de sus respectivas competencias, llevará a cabo las acciones, así como los ajustes presupuestarios que sean necesarios para la correcta aplicación del presente Decreto.

Artículo Sexto.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente Decreto.

El Ejecutivo del Estado dispondrá se publique, circule y se dé el debido cumplimiento a la presente Decreto.

Dado en el Honorable Congreso del Estado, Residencia Oficial del Poder Legislativo del Estado, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los catorce días del mes de febrero del año dos mil veinte.

Atentamente



Dip. Tania Guadalupe Martínez Forsland
Integrante de la Sexagésima Séptima Legislatura
del Honorable Congreso del Estado