

ULTIMA REFORMA DECRETO 133, P.O. 73, SUP. 3, 22 NOVIEMBRE 2016.

Ley publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" No. 40, sup. 3, 18 de agosto de 2012

DECRETO No. 557 LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE COLIMA.

LIC. MARIO ANGUIANO MORENO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente

D E C R E T O

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LOS ARTICULOS 33 FRACCION II, Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio No. 3646/012 del 07 de agosto de 2012, los Diputados Secretarios del Congreso del Estado, en Sesión Pública Ordinaria, turnaron a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto, presentada por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, relativa a crear la Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Colima.

SEGUNDO.- Que la iniciativa dentro de su exposición de motivos señala sustancialmente que:

- “Que el crecimiento acelerado de la población en el Estado de Colima 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. La consecuencia derivada de este proceso es la implementación y origen de la figura de la intermediación en estas transacciones y operaciones, mismas que requiere de cubrir dichas necesidades a través de terceros que se dedican a la actividad del ramo Inmobiliario –*personas físicas o jurídicas*-, generando así el aumento en el número de operaciones relacionadas con la compra-venta, arrendamiento y/o administración de esta clase de bienes.

- Que como resultado de lo anterior, se han creado y establecido empresas prestadoras de servicios de consultoría o intermediación en materia inmobiliaria, las cuales a este momento carecen de alguna regulación o normatividad aplicable para normar las relaciones y los procedimientos involucrados en este tipo de operaciones, siendo un factor tan importante y necesario para dar certidumbre jurídica a las mismas.
- Este hecho ha propiciado que dentro del proceso de intermediación, se hayan cometido en ocasiones actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios, o en su caso, que les brinden información carente de sustento legal y técnico, lo cual deja al usuario en grave estado de indefensión de sus derechos, en un posible acto que, incluso, puede generar responsabilidad civil o penal por negligencia o falta de pericia de la persona inmobiliaria al intervenir en una negociación.
- Que la regulación y la aplicación de la normativa de consumo en el sector de la intermediación inmobiliaria resulta en ocasiones sin un criterio fijo y contradictorio, no logrando la claridad y equilibrio contractual pretendido entre la persona inmobiliaria e intermediado, y que constituye la mayor garantía de los derechos de unos y otros. Por tal motivo deben establecerse bases firmes, claras y directas, así como los procedimientos eficaces para la defensa de los convenios celebrados entre la persona inmobiliaria, consumidores y usuarios en materia inmobiliaria.
- Que dentro de esta conocida realidad, es arriesgado para las personas que no residen en el Estado, 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, se encarga a un Asesor Inmobiliario que venda, arrende o administre un inmueble, pues se han dado casos en los que estas personas, engañando o dando información errada al propietario respecto al monto por el que podrían vender el inmueble, lograban que se vendiera a un precio subvalorado; o que incluso, el Asesor Inmobiliario, conseguía hacerse propietaria del mismo, fraguando documentos o simplemente administrándolo y pagando los impuestos municipales a su nombre, consiguiendo así, con el transcurso del tiempo, tramitar una Prescripción Adquisitiva con éxito y hacerse propietario del inmueble, sin que el propietario que le había encargado la administración pudiera saberlo.
- Que la figura del Profesional Inmobiliario –*persona dedicada al ramo inmobiliario*– se ha ejercido de manera empírica y en ocasiones sin cumplir con los requisitos y obligaciones que las diferentes leyes señalan, dado que el sector que sirve de intermediación en la compra, venta, alquiler y/o administración de una vivienda o un local comercial, no goza de un marco jurídico que establezca las pautas para el ejercicio de esta función, ni de sanciones, en caso de una mala práctica. Por esta razón, ha sido y es frecuente saber de historias de robos, fraudes y engaños sufridos por personas que intentaron comprar un determinado inmueble y terminaron perdiendo su dinero, comprando inmuebles sobrevaluados o que fueron inducidos a comprar inmuebles que no reunían las condiciones que requerían.

- Que los Profesionales Inmobiliarios –*personas dedicadas al ramo inmobiliario*– siendo un sector informal de la economía del Estado durante muchos años, estiman conveniente y necesaria la promulgación de una Ley que regule las operaciones inmobiliarias en el Estado, para que se busque garantizar el patrimonio de las personas a través de instrumentos jurídicos y reglas claras que les generen un entorno de certidumbre y seguridad sobre la propiedad sujeta a la operación inmobiliaria, así como sobre la persona que está fungiendo como intermediario de la operación; incrementado entre otros aspectos, los niveles de profesionalismo, preparación y regulación de éstas personas dedicadas al ramo inmobiliario en el Estado.
- Que en este sentido, ante la imperiosa necesidad de regular la actividad de Profesionales Inmobiliarios para brindar un servicio que proteja el patrimonio de las personas y ofrezca mayor certeza jurídica para todos los involucrados en las operaciones inmobiliarias; y a su vez, aporte coordinación, control, transparencia e información sobre el mercado inmobiliario, se propone la “Ley de Operaciones Inmobiliarias Para el Estado de Colima” que contempla la creación de un “Registro Público Estatal de Profesionales Inmobiliarios” y que servirá para dar seguimiento, coordinación y evaluación sobre los prestadores del servicio en que intervengan como intermediarios en las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado de Colima.”

TERCERO.- Esta Comisión dictaminadora coincide plenamente con el espíritu y alcances de la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto relativa a crear la Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Colima, cuyo objeto radica en regular las operaciones inmobiliarias en la entidad, a fin de que se observen y apliquen los principios de certeza jurídica, profesionalismo, máxima seguridad, y estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales, para proteger el interés general implicado en las mismas y fomentar el desarrollo de inversiones en el sector inmobiliario de nuestro Estado.

Asimismo, además de regular las actividades de los intermediarios inmobiliarios con la intención de proteger el patrimonio de los que invierten directamente en dichas operaciones, también se logrará aumentar la eficiencia del mercado, incrementado con ello la seguridad de los consumidores y la calidad de los servicios que reciben.

Un punto importante a destacar, es la creación del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, que estará a cargo de la Secretaría de Fomento Económico, y cuya finalidad será la de llevar un control sobre las personas físicas y jurídicas colectivas que se dediquen a asesorar o intervenir como mediadores en la celebración de operaciones inmobiliarias, para evitar que existan personas que se ostenten como agentes inmobiliarios con registro sin contar con la autorización de la Secretaría de Fomento Económico, con lo que al igual que el iniciador, esta Comisión dictaminadora considera que se estará haciendo frente común a la informalidad, a los fraudes y a la evasión en beneficio del fomento al empleo, mayor captación de recursos y de inversiones.

Con la aplicación de una debida normativa de consumo en el sector de la intermediación inmobiliaria, se establecerán también procedimientos eficaces para la defensa de los convenios celebrados entre agentes inmobiliarios, consumidores y usuarios, así como constituir una mayor garantía en los derechos de unos y otros, para generar un entorno que les brinde mayor certidumbre y seguridad jurídica.

El beneficio social que se pretende obtener con esta Ley que regula la actividad de los prestadores servicios inmobiliarios, es brindar protección al patrimonio de las personas que los contratan, en virtud de que en algunas ocasiones se han presentado fraudes o algún otro acto ilícito, en los que algunos agentes inmobiliarios engañan o brindan información equivocada al propietario respecto al monto por el que podrían vender el inmueble, logrando en algunos casos quedarse con la propiedad.

Cabe señalar, que el día jueves 9 de agosto a las 11:30 horas, en la Sala de Juntas “Gral. Francisco J. Mújica” del H. Congreso del Estado, se celebró reunión para dar a conocer a los Diputados de la Quincuagésimo Sexta Legislatura la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto que crea la Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado, con el fin de enriquecer su contenido y escuchar las diversas opiniones y puntos de vista de los y las diputadas y personas especialistas en la materia de la Secretaría de Fomento Económico del Gobierno del Estado, que participaron activamente en la propuesta de Iniciativa de Ley.

La multicitada Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto que se somete a la consideración de la Asamblea, se compone de 25 artículos, agrupados en 7 Capítulos, y 3 disposiciones transitorias, estructurados de la siguiente forma:

El Capítulo Primero, “Disposiciones Generales”, integrado por 3 artículos, establece las disposiciones generales y el objeto de la ley, las definiciones legales y prevé el marco de competencia y de actuación de las autoridades competentes en esta materia.

El Capítulo Segundo, denominado “De la Licencia de Agentes Inmobiliarios y del Registro Estatal”, se encuentra integrado por 8 artículos, y define los requisitos para obtener la licencia tanto para personas físicas como morales con el fin de ejercer operaciones inmobiliarias en el Estado, además de señalar como estará conformado el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios y cuáles serán los requisitos para darse de alta en el sistema del mismo.

Sin embargo, por la importancia que representa el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios para la funcionalidad de la Ley, esta Comisión que dictamina considera procedente que las disposiciones referentes al Registro, se encuentren agrupadas en un capítulo específico, por lo que en uso de la facultad otorgada a esta Comisión por el artículo 134 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se propone la creación del Capítulo Tercero denominado “Del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios” haciéndose el corrimiento respectivo de los subsecuentes capítulos que integran la Ley.

En ese sentido, el Capítulo Cuarto, denominado “De la Secretaría”, que alude a la Secretaría de Fomento Económico, contiene un artículo, que marca las atribuciones que tendrá en materia inmobiliaria.

El Capítulo Quinto, “De las Obligaciones de los Agentes y Asesores Inmobiliarios”, se encuentra integrado por 2 artículos, que disponen las obligaciones de los agentes inmobiliarios, a las cuales deberán sujetarse sin distingo alguno, además de las que se encuentren en otros capítulos del proyecto.

El Capítulo Sexto, denominado “De las Visitas de Inspección”, integrado por 3 artículos, establece las formalidades para que la Secretaria realice Visitas de Inspección para verificar el cumplimiento de la Ley y de su Reglamento.

El Capítulo Séptimo, denominado “De las Infracciones y Sanciones”, integrado por 5 artículos, prevé las diversas infracciones a las que se harán acreedores los sujetos que violenten lo establecido en este ordenamiento.

El Capítulo Octavo, denominado “Del Recurso de Inconformidad”, integrado por un artículo, otorga la facultad a los agentes interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaria para hacer uso del Recurso de Inconformidad ante la autoridad competente.

Por lo argumentado, esta Comisión dictaminadora considera procedente, viable y benéfica la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto relativa a crear la Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Colima, al establecer reglas claras para ser observadas en las operaciones inmobiliarias, regular la actividad de los prestadores de estos servicios y otorgar certeza y seguridad a los usuarios de los mismos, además de dotar a la Secretaría de Fomento Económico de la facultad para otorgar la autorización a las personas físicas y morales que pretendan ejercer operaciones inmobiliarias en el Estado.

Finalmente, es preciso señalar con exactitud, que los entes facultados para acreditar la capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, impartir programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias, serán las Instituciones de Educación Superior públicas y/o privadas de prestigio académico en la entidad que firmen convenio con la Secretaría de Fomento Económico para lograr dicho objetivo.

Por lo anteriormente expuesto se expide el siguiente

D E C R E T O No. 557

“ARTÍCULO ÚNICO.- Es de aprobarse y se aprueba la **Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Colima**, para quedar como sigue:

LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE COLIMA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés social y su observancia es obligatoria para todas las personas que obtengan la licencia para ejercer operaciones inmobiliarias; tiene por objeto regular la función de los agentes y asesores inmobiliarios dentro del Estado de Colima, así como la creación del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios y el establecimiento de las normas y principios que lo regulan.

La aplicación e interpretación de esta Ley corresponde a la Secretaría de Fomento Económico del Estado.

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

- I. Agentes inmobiliarios:** A las personas físicas y morales que realicen operaciones inmobiliarias con licencia expedida por la Secretaría de Fomento Económico 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 apartado correspondiente a personas morales del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios;
- III. Ley:** A la Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Colima;
- IV. Licencia:** A la autorización otorgada por la Secretaría de Fomento Económico a las personas físicas y morales como Agentes inmobiliarios, para ejercer operaciones inmobiliarias en el Estado;
- V. Operaciones inmobiliarias:** A todas aquellas gestiones, acciones o actividades 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;
- VI. PROFECO:** A la Procuraduría Federal del Consumidor;
- VII. Registro:** Al Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios;
- VIII. Reglamento:** Al Reglamento de la presente Ley;

- IX. Secretaría:** A la Secretaría de Fomento Económico;
- X. 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;
- XI. Usuarios:** A las personas físicas o morales que contraten los servicios de los Agentes inmobiliarios para la realización de Operaciones inmobiliarias; y
- XII. 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.

Es el 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.

En los términos del artículo 1o de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, para todos los efectos legales a que diere lugar, cuando haga referencia a los vocablos persona, individuo u hombre, incluyendo en su respectivo plural, así como, a la calidad de su función, se entenderá indistintamente al género femenino o masculino. De igual forma, cuando sea el caso de denominaciones a cargos públicos, se enunciarán en el género femenino o masculino que corresponda con el propio de quienes los ocupen o desempeñen.

ARTÍCULO 3o.- Las personas físicas que realicen Operaciones inmobiliarias en bienes que sean de su propiedad no estarán obligados 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.

CAPÍTULO II DE LA LICENCIA DE AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 4o.- Para obtener la Licencia, las personas físicas o morales interesadas deberán presentar ante la Secretaría, la solicitud correspondiente y anexar los siguientes documentos en copia y original para su cotejo:

I. Tratándose de personas morales:

- a) Escritura o acta constitutiva, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- b) Comprobante de domicilio fiscal. En caso de tener sucursales, presentar de cada una de ellas;
- 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;
- e) 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 Secretaría. En el caso de revalidación, acreditar el cumplimiento de los programas que la Secretaría establezca como obligatorios, en los términos de la presente Ley y su Reglamento;
- f) Poder notarial del representante legal, en caso de existir;
- g) Identificación oficial vigente del representante legal; y
- h) Relación de los asesores inmobiliarios que estarán autorizados por la misma para ejercer la Licencia.

II. Tratándose de personas físicas:

- a) Identificación oficial con fotografía;
- b) Comprobante de su domicilio fiscal;
- c) Cédula de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- d) Carta de no antecedentes penales con motivo de la comisión de delito alguno de carácter patrimonial u otros considerados por la legislación penal aplicable como graves;
- e) 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;
- f) Acreditar capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación

inmobiliaria por parte de alguna institución o de la autoridad competente, así como presentar carta compromiso, debidamente firmada, para sujetarse a los programas de acreditación y capacitación profesional en la materia; y

g) 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 Secretaría, para que esta a su vez, lo agregue al Registro.

En los términos del inciso h) de la fracción primera del presente artículo, las personas morales autorizarán bajo su estricta responsabilidad el uso de la Licencia a los asesores inmobiliarios que éstas determinen, quienes la ejercerán bajo su supervisión. Además, se solicitará a los asesores inmobiliarios que presenten los requisitos estipulados en los incisos a), c), d), f) y g) 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 de comunicación electrónicos. De igual manera, la Secretaría 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 5o.- La Secretaría 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 6o.- En caso de que algún requisito quede sin cumplir, la Secretaría se lo hará saber al interesado, otorgándole un plazo de cinco 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 Secretaría otorgará la Licencia al solicitante en un plazo que no excederá de un día hábil, 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 7o.- La Licencia tendrá una vigencia de tres años.

ARTÍCULO 8o.- 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 9o.- 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 Secretaría, 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 del artículo 4º de la presente Ley. De igual manera, deberán acreditar haber cumplido con los programas que la Secretaría establezca como obligatorios.

CAPÍTULO III DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 10.- Se crea y establece el Registro, con el objeto de generar y acreditar la autorización e inscripción en el mismo de los Agentes inmobiliarios, el cual deberá estar disponible para su consulta pública en las oficinas de la Secretaría y por Internet.

En el Registro se encontrarán debidamente asentados al menos los siguientes datos:

- I. El nombre y domicilio de los Agentes inmobiliarios; tratándose de personas físicas adicionalmente la fotografía;
- II. El nombre y fotografía 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 a la Secretaría la organización, actualización y publicación del Registro.

ARTÍCULO 11.- 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 a la Secretaría 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 la Secretaría de los actos de los asesores inmobiliarios autorizados por ella, en tanto no notifique la baja de los mismos.

CAPÍTULO IV DE LA SECRETARÍA

ARTÍCULO 12.- La Secretaría tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir las solicitudes de parte de las personas físicas y morales que deseen acreditarse como Agentes inmobiliarios en el Estado de Colima y otorgar, en su caso, la Licencia respectiva e inscribirla en el Registro;
- II. Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley y su Reglamento, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, para el otorgamiento y refrendo de las licencias de los Agentes inmobiliarios;
- III. Refrendar las licencias de los Agentes inmobiliarios;
- IV. Formular y ejecutar, con la participación de los Agentes inmobiliarios, el programa de capacitación, actualización y profesionalización en materia de Operaciones inmobiliarias;
- V. Administrar el Registro, bajo criterios de constante actualización y publicidad permanente;
- VI. Suscribir convenio con instituciones públicas o privadas en materia de capacitación y otras afines al objetivo de la presente Ley;
- VII. Coordinarse con el Colegio de Notarios del Estado de Colima y sus integrantes para efectos de la aplicación de esta Ley;
- VIII. Aplicar las sanciones a los Agentes inmobiliarios que incumplan las disposiciones de esta Ley y su Reglamento;
- IX. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias de los usuarios respecto de la actuación de los Agentes inmobiliarios o de las personas que se ostenten como tales sin serlo;
- X. Defender los intereses tanto de los usuarios, como de los Agentes inmobiliarios; y
- XI. Las demás que esta Ley y su Reglamento le confieran.

CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DE LOS AGENTES Y ASESORES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 13.- Tanto los agentes como los asesores inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de Operaciones inmobiliarias. Esta obligación podrá ser eximida por la Secretaría cuando acredite su adiestramiento, capacitación y conocimientos en la materia con las constancias, títulos o certificaciones, expedidas por Unidades Acreditadoras;

- II. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en la Licencia, en un término de cinco días hábiles contados a partir de la modificación;
- III. Coadyuvar con el personal designado por la Secretaría 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;
- IV. Conducirse con honestidad, respeto y ética profesional, así como proteger los intereses legales y financieros de los usuarios, respecto de las Operaciones inmobiliarias en que intervengan;
- V. Extender factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare el pago o depósito en dinero por la prestación de sus servicios, salvo en caso que se tratara de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado ante la PROFECO;
- VI. Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de incertidumbre jurídica o financiera en las Operaciones inmobiliarias en las que participen;
- VII. Informar a los usuarios del estatus legal en que se encuentran los inmuebles materia de las Operaciones inmobiliarias, en los formatos previamente aprobados por la Secretaría, debiendo observar lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y demás legislación aplicable. La omisión de este requisito será causal de cancelación de la Licencia;
- VIII. Incluir en la documentación que ampare las Operaciones inmobiliarias a su cargo el nombre completo, Licencia y firma autógrafa o electrónica certificada;
- IX. Promover las Operaciones inmobiliarias a valores comerciales;
- X. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de cualquier transacción inmobiliaria; y
- XI. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 14.- Los Agentes inmobiliarios están obligados a tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro, así como a refrendarla en los términos del presente ordenamiento, así mismo son responsables del debido cumplimiento de lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento y, en general, a observar todo el marco legal aplicable a la materia.

CAPÍTULO VI DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 15.- La Secretaría, podrá llevar a cabo en cualquier momento, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de la presente Ley y de su Reglamento.

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

- I. Los actos de inspecciones deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, 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;
- II. 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 inspector para atender la diligencia, esta se realizará por cédula y se dejará en un lugar seguro y visible del mismo domicilio;
- III. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la propia Secretaría, ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;
- IV. Las personas con las cuales se desahogue la visita deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría, al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos, documentos e informes requeridos en términos de la presente Ley y su Reglamento;
- V. 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 inspector lo hará en rebeldía;
- VI. El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación;
- VII. 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 de uno solo de los inspectores, 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

VIII. Para lo no dispuesto en el presente capítulo y de manera supletoria, se estará a lo dispuesto en el Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios.

ARTÍCULO 16.- El acta levantada con motivo de una 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 e inspección, número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría 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 o los inspectores 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 verificación.

ARTÍCULO 17.- Cuando los inspectores de la Secretaría, 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 de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 18.- Los inspectores de la Secretaría 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 de los Servidores Públicos del Estado de Colima, sin perjuicio de la aplicación de otros ordenamientos legales aplicables al caso concreto.

CAPITULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 19.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley o de su Reglamento dará lugar a las siguientes sanciones:

- 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.

(REFORMADO DECRETO 133, P.O. 73, SUP. 3, 22 NOVIEMBRE 2016.)

ARTÍCULO 20.- 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 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 cien unidades de medida y actualización.

ARTÍCULO 21.- Al imponer una sanción, la Secretaría 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.

ARTÍCULO 22.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas y Administración.

ARTÍCULO 23.- 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 24.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Colima y sus Municipios.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO.- El titular del Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley, dentro de los noventa días naturales, siguientes partir de la entrada en vigor de la misma.

TERCERO.- 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 la Secretaría para presentar solicitud de la Licencia respectiva, dentro de un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir del inicio de su vigencia.

A partir del vencimiento del plazo señalado en el párrafo anterior, la Secretaría podrá sancionar, en los términos de lo dispuesto por este Decreto, a las personas físicas o morales que no hubiesen acudido ante esa dependencia a entregar la documentación e información para los efectos señalados.

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo, a los catorce días del mes de agosto del año dos mil doce.

C. ERNESTO GERMÁN VIRGEN VERDUZCO, DIPUTADO PRESIDENTE. Rúbrica. C. MÓNICA ADALICIA ANGUIANO LÓPEZ, DIPUTADA SECRETARIA. Rúbrica. C. LEONEL GONZÁLEZ VALENCIA, DIPUTADO SECRETARIO. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en Palacio de Gobierno, el día 17 diecisiete del mes de agosto del año 2012 dos mil doce.

ATENTAMENTE. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE COLIMA, LIC. MARIO ANGUIANO MORENO. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, LIC. RENÉ RODRÍGUEZ ALCARAZ. Rúbrica. EL SECRETARIO DE FOMENTO ECONÓMICO, C. RAFAEL GUTIÉRREZ VILLALOBOS. Rúbrica. EL SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN, DR. J. JESÚS OROZCO ALFARO. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ARQ. OSCAR ALEJANDRO TORRES CONTRERAS. Rúbrica.

N. DEL E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS QUE REFORMAN EL PRESENTE ORDENAMIENTO.

DECRETO NO. 133, P.O. 73, SUP. 3, 22 NOVIEMBRE 2016.

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su aprobación, el cual deberá ser publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO.- Para determinar el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización a la entrada en vigor del presente Decreto se estará a lo dispuesto por el Acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, publicado en el diario Oficial de la Federación de fecha 28 de enero de 2016, aplicable para el año 2016, y en posteriores anualidades a lo previsto por el artículo quinto transitorio del Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 27 de enero del 2016.