

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 08 de julio del 2021, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Económico y Trabajo, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero, en los siguientes términos:

“DICTAMEN

A fin de cumplir con la labor encomendada por el pleno y los ordenamientos jurídicos correspondientes y por el pleno del H. Congreso del Estado de Guerrero, esta Comisión, encargada del análisis y dictamen de la iniciativa de decreto en comento, desarrolló sus trabajos conforme a la siguiente:

METODOLOGÍA

- I. **“Fundamento”**: Apartado destinado al anunciamiento de las disposiciones normativas que determinan la función, facultades y atribuciones de esta Comisión Dictaminadora.
- II. **“Antecedentes”**: Apartado Destinado a la mención del trámite dado a la iniciativa materia del presente dictamen, cuyo turno recayó en esta Comisión.
- III. **“Contenido de la Iniciativa”**: Este apartado se divide en dos, el primero referente a **“Argumentos del proponente”**, aquí se mostrará un extracto de los puntos más simbólicos e importantes que la proponente considera para hacer válida su propuesta, el segundo denominado **“Decreto Propuesto por la Promovente”** contendrá la modificación deseada por parte de la proponente.
- IV. **“Consideraciones”**: Apartado destinado a determinar el sentido del dictamen, así como, argumentar la viabilidad, oportunidad y necesidad que representa la modificación de ser aprobada, de lo contrario, se especificará

los motivos y razones por los cuales la propuesta sería inválida, el apartado, de haberlas, contendrá las modificaciones a la propuesta que esta Comisión considere pertinentes, argumentando en todo caso, el porqué de su cambio.

- V. **“Régimen Transitorio”**: En este apartado, se describirán de manera puntual, las disposiciones de naturaleza transitoria que esta Comisión Dictaminadora considera pertinentes para la correcta adhesión de la propuesta al marco normativo vigente.
- VI. **“Proyecto de Decreto”**: Apartado destinado a presentar de manera textual los términos en los que se propone considerar las propuestas normativas que fueron encomendadas a esta Comisión.

I. FUNDAMENTO

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 67 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, así como el artículo 174 de la Ley Orgánica del poder Legislativo del Estado de Guerrero, número 231 y demás disposiciones aplicables, esta Comisión de Desarrollo Económico y Trabajo se considera competente para emitir el presente dictamen, por lo que en ejercicio de sus funciones se avocó al análisis, discusión y valoración de la propuesta referida en el apartado siguiente.

II. ANTECEDENTES

- Con fecha del 7 de octubre del año 2019, la Diputada Yoloczin Lizbeth Domínguez Serna, del Grupo Parlamentario MORENA, envió escrito signado al Dip. Alberto Catalán Bastida, Presidente de la Mesa Directiva del H. Congreso del Estado, solicitándole se incluyera en el orden del día de la sesión próxima, su Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman, derogan y adicionan disposiciones a la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero, en el artículo 2, fracciones I, III y se adicionan las fracciones IX y X, artículo 4, se modifica la fracción II, se adiciona la fracción III, artículo 5, se adiciona segundo párrafo, artículo 14, se modifica el inciso d) de la fracción I, artículo 18, se adiciona la fracción IX, artículo 23, artículo 24, se adiciona un segundo párrafo, artículo 25 se deroga.

- Con fecha del 10 de octubre de 2019, la Comisión de Desarrollo Económico y Trabajo del Congreso del Estado, recibió el oficio No. LXII/2DO/SSP/DPL/0349/2019, mediante el cual el Lic. Benjamín Gallegos Segura, Secretario de Servicios Parlamentarios del H. Congreso del Estado, remite la Iniciativa con Proyecto de Decreto en comento.

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

III.I. ARGUMENTOS DE LA PROPONENTE

La Diputada señala los siguientes argumentos para motivar su propuesta:

“El sector inmobiliario es esencial para la economía, pero también es un sector que ha sido fuente de vulnerabilidad y crisis.

Como sustantivo, una inmobiliaria es una empresa dedicada a la construcción, la venta, el alquiler y la administración de viviendas. Cada inmobiliaria puede realizar todas estas actividades o sólo algunas.

*Permítanme profundizar en tres ejes, comenzando con la función que cumple el sector inmobiliario. **Alimentos, vestimenta, vivienda:** estas son las necesidades que tradicionalmente se han considerado básicas para la humanidad; es decir, el sector de la vivienda satisface una necesidad básica. La vivienda es, desde luego, un componente importante de la inversión. Y en muchos países la vivienda es el mayor componente de la riqueza. Por ejemplo, en Estados Unidos, las propiedades inmuebles representan aproximadamente la mitad de los activos totales en poder del sector privado no financiero. La mayoría de los hogares tiende a mantener su riqueza en su vivienda más que en activos financieros: en Francia, por ejemplo, menos de una cuarta parte de los hogares es propietaria de acciones, pero casi un 60% es propietaria de su vivienda.”*

*“Ahora bien, con la presente iniciativa pretendemos que los inversionistas tengan la certeza legal al momento de invertir, entendiéndose como **seguridad jurídica** un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la **seguridad** de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.”*

“La política nacional de vivienda sigue impulsando nuestro sector (inmobiliario) y seguimos teniendo el beneficio (que muchos países no tienen) de contar con tasas fijas. Somos una nación en desarrollo que cuenta con una de las más grandes oportunidades para las próximas décadas: el bono demográfico. Esto nos permitirá estar -en el mediano plazo-dentro de las 15 más estables economías del mundo.

Pablo Vázquez Rodríguez, presidente nacional de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), afirmó que los sectores inmobiliario y de construcción siguen aportando más del 14.1% al Producto Interno Bruto. El porcentaje de familias con capacidad suficiente para adquirir vivienda para 2025 oscilará entre los 10 y 15 millones.

En este contexto, quiero resaltar que en AMPI no solo avalamos las decisiones del gobierno federal en campañas anticorrupción, las valoramos, reconocemos y aplaudimos. Se necesita decisión y valentía para tomar estas decisiones.¹

Con estos cambios se pretende erradicar, lo se conoce como “coyotaje”, en referencia a todas las personas que sin ser profesionales inmobiliarios intervienen para asesorar en la celebración de un acto jurídico.”

“La semántica de la voluntad del legislador es avalar el pleno ejercicio de los derechos de todo gobernado, es decir, el sentido objetivo de la ley se identifica con una instancia mental, algo que ha sido concebido o pensado y que se transmite a través de las palabras.”

III.II. DECRETO PROPUESTO POR LA PROMOVENTE

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman, derogan y adicionan disposiciones a la ley número 864 de Operaciones Inmobiliarias de Estado de Guerrero; para quedar como sigue:

ÚNICO: artículo 2, fracciones I, III, se adicionan las fracciones IX y X; artículo 4, se modifica la fracción II, se adiciona la fracción III; artículo 5, se adiciona segundo párrafo; artículo 14, se modifica inciso d) de la fracción I; artículo 18, se adiciona la fracción IX; se modifica el artículo 23, artículo 24 se adiciona un segundo párrafo y artículo 25 se deroga.

ARTÍCULO 2. . .

¹ <https://tlaxcala.quadratin.com.mx/economia/aportan-sector-inmobiliario-y-de-construccion-el-14-del-pib/>

I. Bienes inmuebles: Son bienes inmuebles para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el Artículo 656 del Código Civil del Estado de Guerrero

...

III. Usuarios: Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;

...

IX. Unidades Acreditadoras: Las instituciones de educación pública o privada, así como organismos que cuenten con una certificación que les permita acreditar a Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro para realizar Operaciones Inmobiliarias;

X. Visita de Inspección: Aquella diligencia que realiza la Secretaría a través del servidor público que designe, derivado de una solicitud de expedición, refrendo, reposición, cancelación de una Licencia, de una denuncia o para verificar el cumplimiento de la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 4. . .

...

II. Auxiliar inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Profesional Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Profesional Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares

III. Los profesionales inmobiliarios bajo su estricta responsabilidad, deberán acreditar y dar de alta ante la Secretaría al auxiliar inmobiliario, mencionado en la fracción que antecede.

ARTÍCULO 5.

...

Dar aviso por escrito a la secretaria de los auxiliares profesionales;

ARTÍCULO 14.

Fracción I. . .

Incisos. . .

d) Acreditación del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, expedido por la Unidad Acreditadora;

ARTÍCULO 18.

Fracción

. . .

IX. Todo acto de la Secretaría, deberá de estar fundado y motivado.

ARTÍCULO 23.- *A las personas que se ostenten como Agentes Profesionales Inmobiliarios sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley, así como a las personas físicas y/o jurídicas que realicen operaciones inmobiliarias sin tener vigente su licencia en los términos de lo dispuesto por esta Ley, se les impondrá una sanción de mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin menoscabo de la responsabilidad civil y/o penal en que incurran.*

ARTÍCULO 24.- *A los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva. De acuerdo a lo estipulado en el artículo 28 de la presente Ley.*

ARTÍCULO 25.- *Se deroga.*

IV. CONSIDERACIONES

La Comisión de Desarrollo Económico y Trabajo de esta LXII Legislatura del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, aprueba la propuesta, por considerarla viable, oportuna y necesaria con base en lo siguiente:

Los integrantes de esta Comisión vemos viabilidad en la propuesta ya que, refuerza el esquema jurídico en la materia, al otorgar un mecanismo que permita dar mayor certeza jurídica a quienes pretendan adquirir bienes inmuebles, ello, debido a que la propuesta pretende formalizar el expertis de quienes se ostenten como Profesionales Inmobiliarios al implementar el uso de Unidades Acreditadoras quienes se encargarán de capacitar y cerciorarse de que el conocimiento en la materia por parte de los Profesionales Inmobiliarios sea el suficiente como para desarrollar de forma correcta su encomienda.

Considerando que, la propuesta pretende mejorar la redacción de la Ley actual al detallar aspectos dentro de la misma que con anterioridad se pudiesen haber malinterpretado, los integrantes de esta Comisión nos unimos a la preocupación por parte de la promovente de contar con Leyes, claras, concisas y que especifiquen debidamente el qué y cómo de la norma, ello con la finalidad de contar con Leyes tendientes a ser de la comprensión de cualquiera que las leyese.

Considerando que, la propuesta se preocupa por la situación actual en la que la formalidad de los Profesionales Inmobiliarios es nula, y en la que muchos pretenden fungir como profesionales sin realmente serlo, dándole así al usuario servicios de mala calidad respecto a temas tan delicados como los que representan el escoger el asentamiento al cual llamarán hogar, esta Comisión retoma la preocupación como propia y apoya la idea de reforzar y endurecer la norma al aumentar la penalidad a quienes se hagan pasar como Profesionales Inmobiliarios sin contar con Licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico.

Considerando que, la propuesta propone incluir términos que la Ley había dejado en el olvido pero que, no obstante, son de suma importancia para la comprensión y entendimiento de la misma; los integrantes de la Comisión adoptamos la responsabilidad de esclarecer la Ley y reforzar su estructura al agregar los términos propuestos.

A su vez, la Comisión consideró crucial el modificar ciertos aspectos de la propuesta, con la finalidad de estructurarla, reforzarla y otorgarle mayor viabilidad, con base en lo siguiente.

Primero. Se consideró fraccionar el Decreto atendiendo a si el artículo se reforma o adiciona o si es referencia a diferentes artículos de la Ley, con la finalidad de que a la hora de estudio para el análisis de la aprobación frente al pleno se facilite su comprensión, así como, razones de técnica legislativa.

Segundo. Se especifica que la atribución de otorgar licencias para fungir como Profesionales Inmobiliarios ya existía previamente en la Ley en su artículo 12, dicha atribución es de la Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico; por lo que la propuesta inicial de contar con Unidades Acreditadoras que otorguen licencias queda anulada, ya que, de hacerlo así, estaríamos quitándole una facultad a la Secretaría, no obstante, los integrantes de la Comisión retomamos la problemática al considerarla una fehaciente, por ello, se modificó el esquema de

las Unidades Acreditadoras para convertirlas en instituciones que sirvan en la capacitación de los profesionales con la finalidad de mejorar y formalizar la rama, para que a su vez, el servicio que llegue a los usuarios sea de mayor calidad, al respecto se consideró que la vía idónea para cerciorarse de que dichas unidades cuenten con el nivel de profesionalismo requerido, estas, deberán acreditar contar con Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios, el cual es el acto de la autoridad educativa en virtud del cual se determina incorporar un plan y programas de estudio que un particular imparte, o pretende impartir, al sistema educativo nacional; lo que implica el cumplimiento por parte de un particular, de los requisitos mínimos que establece la Ley General de Educación y el Acuerdo Secretarial 279 para funcionar en cuanto a: profesorado, instalaciones y planes y programas de estudio; por ello, también se consideró cambiar el nombre a Unidades Capacitadoras, en virtud de que su única función será la de profesionalizar.

Tercero. La Fracción propuesta en el artículo 4 se consideró trasladarla al 5 ya que, la redacción de la misma atiende a una obligación por parte de los profesionales inmobiliarios y dicho artículo 5 habla respecto a los mismos, por lo que por técnica legislativa su traslado es necesario.

Cuarto. Se consideró agregar al artículo 12 que hace referencia a las atribuciones de la Secretaría, la obligación de otorgar o expedir licencias a personas que hayan concluido exitosamente sus estudios en una Unidad Capacitadora, ello con la finalidad de que realmente cada profesional inmobiliario con licencia haya contado con la capacitación mínima necesaria para fungir como tal.

Quinto. Se consideró modificar la redacción de la propuesta al artículo 23 para agregar responsabilidad tanto a personas morales como físicas en caso de fingimiento de profesión.

Sexto. Se consideró no derogar el artículo 25 de la Ley por no encontrar argumento válido dentro de la propuesta que permita a los integrantes de esta Comisión el apoyar dicha derogación.

Para mayor ejemplificación se muestra a continuación un cuadro con los cambios hechos como resultado del análisis elaborado por esta comisión.

Texto vigente	Texto propuesto por la promovente	Texto propuesto por la Comisión
<p>Ley Número 864, de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero. Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p><i>I. Bienes inmuebles: Son bienes inmuebles para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el 656 del Código Civil del Estado de Guerrero</i></p> <p><i>II. Empresas Inmobiliarias: Personas Jurídicas Colectivas constituidas y registradas para realizar operaciones inmobiliarias, y estas operaciones las realiza con la supervisión de un Profesional Inmobiliario con licencia que será responsable de que todas las operaciones inmobiliarias se celebren conforme a esta ley y su reglamento.</i></p> <p><i>III. Intermediario: Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;</i></p> <p><i>IV. Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar</i></p>	<p>Ley Número 864, de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero. Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p><i>I. Bienes inmuebles: Son bienes inmuebles para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el 656 del Código Civil del Estado de Guerrero</i></p> <p><i>II. Empresas Inmobiliarias: Personas Jurídicas Colectivas constituidas y registradas para realizar operaciones inmobiliarias, y estas operaciones las realiza con la supervisión de un Profesional Inmobiliario con licencia que será responsable de que todas las operaciones inmobiliarias se celebren conforme a esta ley y su reglamento.</i></p> <p>III. Usuarios: Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;</p> <p><i>IV. Intermediario: Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario con</i></p>	<p>Ley Número 864, de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero. Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p><i>I. Bienes inmuebles: Son bienes inmuebles para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el 656 del Código Civil del Estado de Guerrero</i></p> <p><i>II. Empresas Inmobiliarias: Personas Jurídicas Colectivas constituidas y registradas para realizar operaciones inmobiliarias, y estas operaciones las realiza con la supervisión de un Profesional Inmobiliario con licencia que será responsable de que todas las operaciones inmobiliarias se celebren conforme a esta ley y su reglamento.</i></p> <p><i>III. Intermediario: Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;</i></p> <p><i>IV. Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar</i></p>

<p>operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por cuenta de terceros en el Estado de Guerrero.</p> <p>V. Operaciones Inmobiliarias: Es el acto de intermediación, tendiente 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;</p> <p>VI. Profesional Inmobiliario o Profesionales Inmobiliarios: Las personas físicas que se dediquen con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Guerrero, 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;</p> <p>VII. Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios; y</p> <p>VIII. Secretaría: Secretaría</p>	<p>el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;</p> <p>V. Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por cuenta de terceros en el Estado de Guerrero.</p> <p>VI. Operaciones Inmobiliarias: Es el acto de intermediación, tendiente 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;</p> <p>VII. Profesional Inmobiliario o Profesionales Inmobiliarios: Las personas físicas que se dediquen con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Guerrero, a asesorar o intervenir como mediador</p>	<p>operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por cuenta de terceros en el Estado de Guerrero.</p> <p>V. Operaciones Inmobiliarias: Es el acto de intermediación, tendiente 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;</p> <p>VI. Profesional Inmobiliario o Profesionales Inmobiliarios: Las personas físicas que se dediquen con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Guerrero, 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;</p> <p>VII. Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios; y</p> <p>VIII. Secretaría: Secretaría</p>
--	--	--

<p>de Desarrollo Económico.</p>	<p>para la celebración de un acto jurídico en el que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble;</p> <p>VIII. Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios; y</p> <p>IX. Unidades Acreditadoras: Las instituciones de educación pública o privada, así como organismos que cuenten con una certificación que les permita acreditar a Agentes Profesionales Inmobiliarios con registro para realizar Operaciones Inmobiliarias;</p> <p>X. Visita de Inspección: Aquella diligencia que realiza la Secretaría a través del servidor público que designe, derivado de una solicitud de expedición, refrendo, reposición, cancelación de una Licencia, de una denuncia o para verificar el cumplimiento de la Ley y este Reglamento.</p> <p>XI. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico.</p>	<p>de Desarrollo Económico.</p> <p>IX.- Unidades Capacitadoras: Las instituciones que cuenten con Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios expedida por autoridad competente en materia de profesionalismo inmobiliario o equiparables.</p> <p>X.- Usuarios: Toda persona Física o Moral que contrate a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias.</p>
<p>Artículo 4.- Los Profesionales Inmobiliarios podrán auxiliarse del personal necesario para el desarrollo de los trabajos inherentes a su actividad,</p>	<p>Artículo 4.- Los Profesionales Inmobiliarios podrán auxiliarse del personal necesario para el desarrollo de los trabajos inherentes a su actividad,</p>	<p>Artículo 4.- Los Profesionales Inmobiliarios podrán auxiliarse del personal necesario para el desarrollo de los trabajos inherentes a su actividad,</p>

<p>cumpliendo con los requisitos que se señalan en este artículo, este personal podrá ser:</p> <p>I. Administrativo: Son los que no tienen relación directa con las operaciones inmobiliarias, como pudieran ser chóferes, recepcionistas, telefonistas, auxiliares contables, entre otros; e</p> <p>II. Inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Profesional Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Profesional Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares</p> <p>Los auxiliares no tienen la calidad de Profesionales Inmobiliarios, mientras no obren en el Registro y será responsable de sus funciones inmobiliarias el Profesional Inmobiliario registrado con el que colaboren.</p>	<p>cumpliendo con los requisitos que se señalan en este artículo, este personal podrá ser:</p> <p>I. Administrativo: Son los que no tienen relación directa con las operaciones inmobiliarias, como pudieran ser chóferes, recepcionistas, telefonistas, auxiliares contables, entre otros; e</p> <p>II. Auxiliar Inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Profesional Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Profesional Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares.</p> <p>III. Los profesionales inmobiliarios bajo su estricta responsabilidad, deberán acreditar y dar de alta ante la Secretaría al auxiliar inmobiliario, mencionado en la fracción que antecede.</p> <p>Los auxiliares no tienen la</p>	<p>cumpliendo con los requisitos que se señalan en este artículo, este personal podrá ser:</p> <p>I. Administrativo: Son los que no tienen relación directa con las operaciones inmobiliarias, como pudieran ser chóferes, recepcionistas, telefonistas, auxiliares contables, entre otros; e</p> <p>II. Auxiliar Inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Profesional Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Profesional Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares</p> <p>Los auxiliares no tienen la calidad de Profesionales Inmobiliarios, mientras no obren en el Registro y será responsable de sus funciones inmobiliarias el Profesional Inmobiliario registrado con el que colaboren.</p>
---	---	--

	<p><i>calidad de Profesionales Inmobiliarios, mientras no obren en el Registro y será responsable de sus funciones inmobiliarias el Profesional Inmobiliario registrado con el que colaboren.</i></p>	
<p>Artículo 5.- Los Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones: I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro; II. Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad, que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción o del otorgamiento de la licencia o, en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin; III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias,</p>	<p>Artículo 5.- Los Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones: I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro; II. Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad, que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción o del otorgamiento de la licencia o, en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin; III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias,</p>	<p>Artículo 5.- Los Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones: I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro; II. Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad, que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción o del otorgamiento de la licencia o, en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin; III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias,</p>

<p>debiendo con anterioridad acreditar su adiestramiento; IV. Dar aviso, por escrito, a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada; V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias; VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan; VII. Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen; VIII. Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por lo trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo</p>	<p>debiendo con anterioridad acreditar su adiestramiento; IV. Dar aviso, por escrito, a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada; V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias; VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan; VII. Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen; VIII. Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por lo trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo</p>	<p>debiendo con anterioridad acreditar su adiestramiento; IV. Dar aviso, por escrito, a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada; V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias; VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan; VII. Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen; VIII. Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por lo trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo</p>
--	--	--

<p>tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado; y IX. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.</p>	<p>tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado; y IX. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento. Dar aviso por escrito a la secretaria de los auxiliares profesionales;</p>	<p>tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado; y IX.- Dar de alta ante la Secretaría al o los auxiliares inmobiliarios que lo apoyen. X.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.</p>
<p>Artículo 12.- Para cumplir con el objeto de la presente Ley, la Secretaría, tendrá las atribuciones siguientes: I. Recibir las solicitudes y en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro que se instaure; II. Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y revalidación de las licencias de los Profesionales Inmobiliarios; III. Revalidar, con la periodicidad prevista en el Reglamento de la presente Ley, las licencias de los Profesionales Inmobiliarios; IV. Formular y ejecutar, con la participación de los Profesionales Inmobiliarios, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones</p>	<p>...</p>	<p>Artículo 12.- Para cumplir con el objeto de la presente Ley, la Secretaría, tendrá las atribuciones siguientes: I. Recibir las solicitudes y en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro que se instaure; II. Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y revalidación de las licencias de los Profesionales Inmobiliarios; III. Revalidar, con la periodicidad prevista en el Reglamento de la presente Ley, las licencias de los Profesionales Inmobiliarios; IV. Formular y ejecutar, con la participación de los Profesionales Inmobiliarios, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones</p>

<p><i>inmobiliarias;</i> V. Llevar actualizado el Registro, en el que se deberán inscribir las licencias otorgadas a los Profesionales Inmobiliarios y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley; VI. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley; y VII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo.</p>		<p><i>inmobiliarias;</i> V. Llevar actualizado el Registro, en el que se deberán inscribir las licencias otorgadas a los Profesionales Inmobiliarios y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley; VI. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley; y VII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo. VIII. La Secretaría solo podrá otorgar Licencias a personas que hayan concluido exitosamente su capacitación en una Unidad Capacitadora.</p>
<p>Artículo 14.- Para obtener su inscripción en el Registro, las personas físicas o jurídicas colectivas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente: I. Tratándose de personas jurídicas colectivas: a) Copia del documento constitutivo o de creación de la sociedad;</p>	<p>Artículo 14.- Para obtener su inscripción en el Registro, las personas físicas o jurídicas colectivas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente: I. Tratándose de personas jurídicas colectivas: a) Copia del documento constitutivo o de creación de la sociedad;</p>	<p>Artículo 14.- Para obtener su inscripción en el Registro, las personas físicas o jurídicas colectivas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente: I. Tratándose de personas jurídicas colectivas: a) Copia del documento constitutivo o de creación de la sociedad;</p>

<p>b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal; c) Copia certificada del poder notarial del representante legal; d) Acreditamiento del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria; ...</p>	<p>b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal; c) Copia certificada del poder notarial del representante legal; d) Acreditamiento del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, expedido por la Unidad Acreditadora; ...</p>	<p>b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal; c) Copia certificada del poder notarial del representante legal; d) Acreditamiento del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, expedido por una Unidad Capacitadora.</p>
<p>Artículo 18.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, se sujetará a las siguientes formalidades: I. Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en la misma, 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,</p>	<p>Artículo 18.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, se sujetará a las siguientes formalidades: I. Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en la misma, 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,</p>	<p>Artículo 18.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, se sujetará a las siguientes formalidades: I. Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en la misma, 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,</p>

<p>así como del cumplimiento de las obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;</p> <p>II. Si las personas físicas o los representantes legales de las jurídicas colectivas, 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 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;</p> <p>III. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;</p> <p>IV. A las personas que se le verifique deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en términos de la presente Ley y su reglamento;</p> <p>V. Para el desarrollo de la</p>	<p>así como del cumplimiento de las obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;</p> <p>II. Si las personas físicas o los representantes legales de las jurídicas colectivas, 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 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;</p> <p>III. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;</p> <p>IV. A las personas que se le verifique deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en términos de la presente Ley y su reglamento;</p> <p>V. Para el desarrollo de la</p>	<p>así como del cumplimiento de las obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;</p> <p>II. Si las personas físicas o los representantes legales de las jurídicas colectivas, 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 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;</p> <p>III. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;</p> <p>IV. A las personas que se le verifique deberán permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en términos de la presente Ley y su reglamento;</p> <p>V. Para el desarrollo de la</p>
---	---	---

<p>visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial para que acredite plena identificación, y a falta de estos, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;</p> <p>VI. El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación;</p> <p>VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Profesionales Inmobiliarios, o 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;</p> <p>y</p> <p>VIII. En el acto de la diligencia, los inspectores podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aprobar las pruebas necesarias; o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda.</p>	<p>visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial para que acredite plena identificación, y a falta de estos, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;</p> <p>VI. El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación;</p> <p>VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Profesionales Inmobiliarios, o 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;</p> <p>y</p> <p>VIII. En el acto de la diligencia, los inspectores podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aprobar las pruebas necesarias; o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda.</p> <p>IX. Todo acto de la</p>	<p>visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial para que acredite plena identificación, y a falta de estos, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;</p> <p>VI. El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación;</p> <p>VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Profesionales Inmobiliarios, o 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;</p> <p>y</p> <p>VIII. En el acto de la diligencia, los inspectores podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aprobar las pruebas necesarias; o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda.</p> <p>IX. Todo acto de la</p>
--	--	--

	<i>Secretaría, deberá de estar fundado y motivado.</i>	<i>Secretaría, deberá de estar fundado y motivado.</i>
<i>Artículo 23.- A las personas físicas que se ostenten como Profesionales Inmobiliarios con licencia estatal y que realicen operaciones inmobiliarias sin que cuenten con la Licencia respectiva se les aplicará la sanción consistente en multa de hasta por 600 días de salario mínimo vigente en el Estado, según el caso particular y tomando en cuenta las circunstancias previstas en el artículo 19 de esta Ley.</i>	<i>Artículo 23.- A las personas que se ostenten como Agentes Profesionales Inmobiliarios sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley, así como a las personas físicas y/o jurídicas que realicen operaciones inmobiliarias sin tener vigente su licencia en los términos de lo dispuesto por esta Ley, se les impondrá una sanción de mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin menoscabo de la responsabilidad civil y/o penal en que incurran.</i>	<i>Artículo 23.- A las personas físicas o morales que se ostenten como Profesionales Inmobiliarios sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley, así como aquellas personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias sin tener vigente su licencia en los términos de lo dispuesto por esta Ley, se les impondrá sanción de hasta mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin menoscabo de la responsabilidad civil o penal en que incurran.</i>
<i>Artículo 24.- A los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva.</i>	<i>Artículo 24.- A los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva.</i> <i>De acuerdo a lo estipulado en el artículo 28 de la presente Ley.</i>	<i>Artículo 24.- A los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva.</i> <i>De acuerdo a lo estipulado en el artículo 28 de la presente Ley.</i>
<i>Artículo 25.- A las</i>	<i>Artículo 25.- Derogado.</i>	<i>Artículo 25.- A las</i>

<p>personas que remitan información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Profesional Inmobiliario, serán sancionados con la cancelación del Registro.</p>		<p>personas que remitan información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Profesional Inmobiliario, serán sancionados con la cancelación del Registro.</p>
--	--	--

V. RÉGIMEN TRANSITORIO

Esta Comisión Dictaminadora considera adecuado agregar un transitorio más a la propuesta respecto a su régimen transitorio, para quedar como sigue:

“PRIMERO. -El presente Decreto entrará en vigor 180 días después de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

SEGUNDO. - Comuníquese el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado para los efectos legales procedentes.

TERCERO. - La Secretaría tendrá hasta 180 días a partir de publicado el presente decreto para determinar qué instituciones públicas o privadas se considerarán como Unidades Acreditadoras.

CUARTO. - La reforma no afectará las licencias previamente otorgadas a la entrada en vigor del presente decreto, así como, la renovación de las mismas.

QUINTO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en la página web del Congreso del Estado y divúlguese en los medios de comunicación.”

Ello, con la finalidad de dar cierta periodicidad a la Secretaría para dar de alta a las instituciones que se les considerará como Unidades Acreditadoras, así como, proteger a los Profesionales Inmobiliarios que ya estén ejerciendo actualmente; por último, se consideró agregar publicidad a través de los medios disponibles del Congreso”.

Que en sesiones de fecha 08 y 13 de julio del 2021, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en

contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero. Emitase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes.”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 834 POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY NÚMERO 864, DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.

Artículo Primero. Se reforman las fracciones VII y VIII del artículo 2, las fracciones I y II del artículo 4, la fracción VIII del artículo 5, las fracciones VI y VII del artículo 12, el inciso d) de la fracción I del artículo 14, la fracción VIII del artículo 18, los artículos 23 y 24 de la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero, para quedar como sigue:

Artículo 2.

De la I a la VI.

VII. Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios;

VIII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico;

Artículo 4.

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

II. **Auxiliar** Inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Profesional Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias

de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Profesional Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares.

Los auxiliares no tienen la calidad de Profesionales Inmobiliarios, mientras no obren en el Registro y será responsable de sus funciones inmobiliarias el Profesional Inmobiliario registrado con el que colaboren.

Artículo 5.

De la I a la VII.

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

IX.

Artículo 12.-.

De la I a la V.

VI. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley;

VII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo, **y**

Artículo 14.-.

I..

a) al c)

d) **Acreditación** del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria, **expedido por una Unidad Capacitadora**;

Del e) al i).

II.

Artículo 18.-.

De la I a la VI

VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Profesionales Inmobiliarios, o 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;

VIII. En el acto de la diligencia, los inspectores podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aprobar las pruebas necesarias; o dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la diligencia que corresponda; y

Artículo 23.- A las personas físicas o morales que se ostenten como Profesionales Inmobiliarios **sin contar con la Licencia a que se refiere la presente Ley, así como aquellas personas físicas o morales que realicen operaciones inmobiliarias sin tener vigente su licencia en los términos de lo dispuesto por esta Ley, se les impondrá sanción de hasta mil veces el valor diario de la unidad de medida y actualización, sin menoscabo de la responsabilidad civil o penal en que incurran.**

Artículo 24.- A los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro **hayan** sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva. **De acuerdo a lo estipulado en el artículo 28 de la presente Ley.**

Artículo Segundo. Se adicionan las fracciones IX y X al artículo 2, la fracción IX y se recorre la subsecuente al artículo 5, la fracción VIII al artículo 12, la fracción IX al artículo 18 de la Ley Número 864 de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero, para quedar como sigue:

Artículo 2.-

De la I a la VIII.

IX. Unidades Capacitadoras: Las instituciones que cuenten con Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios expedida por autoridad competente en materia de profesionalismo inmobiliario o equiparables, y

X. Usuarios: Toda persona física o moral que contrate a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias.

Artículo 5.-.

De la I a la VIII.

IX.- Dar de alta ante la Secretaría al o los auxiliares inmobiliarios que lo apoyen, y

X.- Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

Artículo 12.-.

De la I a la VII.

VIII. La Secretaría solo podrá otorgar Licencias a personas que hayan concluido exitosamente su capacitación en una Unidad Capacitadora.”

Artículo 18.-.

I a la VIII

IX. Todo acto de la Secretaría deberá estar fundado y motivado.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

SEGUNDO.- Comuníquese el presente Decreto al titular del Poder Ejecutivo del Estado para los efectos legales procedentes.

TERCERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en la página web del Congreso del Estado y divúlguese en los medios de comunicación.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los trece días del mes de julio del año dos mil veintiuno.

DIPUTADA PRESIDENTA

EUNICE MONZÓN GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

CELESTE MORA EGUILUZ

DIPUTADA SECRETARIA

DIMNA GUADALUPE SALGADO APÁTIGA

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 834 POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY NÚMERO 864, DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.)