

Intervención de la diputada Yoloczin Lizbeth Domínguez Serna, con la 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, 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 inciso d) de la fracción I, artículo 18, se adiciona la fracción IX, artículo 23, artículo 24, se adiciona un segundo párrafo, artículo 25.

El presidente:

En desahogo del inciso “g” del segundo punto del Orden del Día, se concede el uso de la palabra a la diputada Yoloczin Lizbeth Domínguez Serna, hasta por un tiempo de diez minutos.

La diputada Yoloczin Lizbeth Domínguez Serna:

Con su permiso, diputado presidente.

Compañeros diputados.

Medios de Comunicación.

La suscrita Diputada YOLOCZIN LIZBETH DOMÍNGUEZ SERNA, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, Número 231, me permito someter a consideración del Pleno, para su análisis, discusión y en su caso aprobación de 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, en el artículo 2, fracciones I,

Diario de los Debates

Chilpancingo, Gro. Jueves 10 Octubre 2019

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 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, misma que sustento al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere en el Artículo 4°.- párrafo siete. . .

...

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

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.

La vivienda también desempeña otras funciones clave; por ejemplo, los mercados hipotecarios son importantes para la transmisión de la política monetaria. Una vivienda adecuada también puede facilitar la movilidad dentro de una economía. En pocas palabras, para la salud general de la economía es vital que el sector inmobiliario funcione bien. Y se prevé que a medida que las economías se desarrollan, los mercados inmobiliarios crezcan y se vuelvan más profundos.

Tan pronto un propietario desea vender, tiene dos opciones: encontrar a un comprador, negociar y tramitar todo el proceso por sí mismos, incluyendo el papeleo pertinente, o contratar a una agencia especializada que se encargue de canalizar todo el proceso. Luego de cerrada la venta de una propiedad, la agencia inmobiliaria percibe un porcentaje del monto total del precio final de la venta; tal comisión varía según la agencia, el acuerdo con el propietario original, el tipo de inmueble o por lo establecido en la legislación aplicable.

Al momento de vender una propiedad, un Agente Inmobiliario debe familiarizarse con la información importante relacionada al inmueble, es decir, el año en el que fue construido, superficie, reparaciones, renovaciones, ubicación y los antecedentes del propietario. Además de ello, este profesional debe tener las cualidades de un Vendedor, lo cual implica ser amigable y empático, aparte de tener destrezas para negociar, conocer sobre el procedimiento legal para ejecutar una venta y tener vocación de servicio.

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.

Las personas que invierten para obtener un patrimonio deben tener la confianza, de que su persona, su familia, sus pertenencias y derechos estén protegidos por las diferentes leyes y sus autoridades, y en caso de que se tenga que llevar a cabo un procedimiento legal, éste sea realizado según lo establecido en el marco jurídico.

El sector inmobiliario tiene una marcada influencia en la economía nacional, ya que es uno de los sectores que más aportan al PIB. En este contexto, el tercer trimestre de 2018 significó tasas de crecimiento moderadas. Asimismo, tras los resultados de proceso electoral, el índice de confianza se recuperó, lo que podría significar un incremento de la demanda en 2019.¹

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 sólo avalamos las decisiones del gobierno federal en campañas anticorrupción, las valoramos, reconocemos y aplaudimos. Se necesita decisión y valentía para tomar estas decisiones.²

Con estos cambios se pretende erradicar, lo que se conoce como “coyotaje”, en referencia a todas las personas que sin ser profesionales

¹ https://www.cialdnb.com/pdf/economic-analysis/real-estate/MEX_Economic-Analysis_Sector-Inmobiliario_ES.pdf

² <https://tlaxcala.quadratin.com.mx/economia/aportan-sector-inmobiliario-y-de-construccion-el-14-del-pib/>

inmobiliarios intervienen para asesorar en la celebración de un acto jurídico.

Generalmente, los defraudadores inmobiliarios son las personas sin experiencia en la materia, ya que sin conocer a detalle todo el proceso llevado a cabo para la adquisición de un bien inmueble, se emprenden a asesorar a alguna de las partes intervinientes para la compra-venta, de una finca, terreno, casa, etc.

Esta problemática aumenta más en temporales vacacionales en la renta de departamento o condominios, en virtud que muchas personas se promocionan con anuncios muy vistosos de manera digital, y en muchos de los casos no cumplen con lo que se comprometen y en mucho de los supuestos se quedan con el deposito que recibieron para asegurar la venta y/o renta de un bien inmueble.

Con la presente iniciativa llegamos a la conclusión que no es violatoria a los derechos humanos, además que la misma tiene la finalidad de seguir

regulando las operaciones inmobiliarias en el Estado de Guerrero.

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.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración del Pleno de esta Soberanía Popular, la Iniciativa de:

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 para quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO 2. . .

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.

Fracciones

...

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.

Transitorio

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

Segundo. Remítase al Titular del Ejecutivo del Estado para su conocimiento y efectos legales procedentes.

Es cuanto.

Versión Íntegra

Diputados Secretarios de la Mesa Directiva de la Sexagésima Segunda Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Guerrero.

La suscrita Diputada YOLOCZIN LIZBETH DOMÍNGUEZ SERNA, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero,

Diario de los Debates

Chilpancingo, Gro. Jueves 10 Octubre 2019

en uso de las facultades que me confieren los artículos 65, fracción I, y 199 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 23 fracción I, 79 párrafo primero, fracción I, 229, 230, 231, 234 y 294, 295 y de más relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, Número 231, me permito someter a consideración del Pleno, para su análisis, discusión y en su caso aprobación de 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, 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 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, misma que sustento al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere en el Artículo 4°.- párrafo siete. . .

...

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

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

Diario de los Debates

Chilpancingo, Gro. Jueves 10 Octubre 2019

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.

La vivienda también desempeña otras funciones clave; por ejemplo, los mercados hipotecarios son importantes para la transmisión de la política monetaria. Una vivienda adecuada también puede facilitar la movilidad dentro de una economía. En pocas palabras, para la salud general de la economía es vital que el sector inmobiliario funcione bien. Y se prevé que a medida que las economías se desarrollan, los mercados inmobiliarios crezcan y se vuelvan más profundos.

Tan pronto un propietario desea vender, tiene dos opciones: encontrar a un comprador, negociar y tramitar todo el proceso por sí mismos, incluyendo el papeleo pertinente, o contratar a una agencia especializada que se encargue de canalizar todo el proceso. Luego de cerrada la venta de una propiedad, la agencia inmobiliaria percibe un porcentaje del monto total del precio final de la venta; tal comisión varía según la agencia, el acuerdo con el propietario original, el tipo de inmueble o por lo establecido en la legislación aplicable.

Al momento de vender una propiedad, un Agente Inmobiliario debe familiarizarse con la información importante relacionada al inmueble, es decir, el año en el que fue construido, superficie, reparaciones, renovaciones, ubicación y los antecedentes del propietario. Además de ello, este profesional debe tener las cualidades de un Vendedor, lo cual implica ser amigable y empático, aparte de tener destrezas para negociar, conocer sobre

el procedimiento legal para ejecutar una venta y tener vocación de servicio.

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.

Las personas que invierten para obtener un patrimonio deben tener la confianza, de que su persona, su familia, sus pertenencias y derechos estén protegidos por las diferentes leyes y sus autoridades, y en caso de que se tenga que llevar a cabo un procedimiento legal, éste sea realizado según lo establecido en el marco jurídico.

El sector inmobiliario tiene una marcada influencia en la economía nacional, ya

que es uno de los sectores que más aportan al PIB. En este contexto, el tercer trimestre de 2018 significó tasas de crecimiento moderadas. Asimismo, tras los resultados de proceso electoral, el índice de confianza se recuperó, lo que podría significar un incremento de la demanda en 2019.³

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

³ https://www.cialdnb.com/pdf/economic-analysis/real-estate/MEX_Economic-Analysis_Sector-Inmobiliario_ES.pdf

suficiente para adquirir vivienda para 2025 oscilará entre los 10 y 15 millones.

En este contexto, quiero resaltar que en AMPI no sólo avalamos las decisiones del gobierno federal en campañas anticorrupción, las valoramos, reconocemos y aplaudimos. Se necesita decisión y valentía para tomar estas decisiones.⁴

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.

Generalmente, los defraudadores inmobiliarios son las personas sin experiencia en la materia, ya que sin conocer a detalle todo el proceso llevado a cabo para la adquisición de un bien inmueble, se emprenden a asesorar a alguna de las partes intervinientes para la compra-venta, de una finca, terreno, casa, etc.

Esta problemática aumenta más en temporales vacacionales en la renta de departamento o condominios, en virtud que muchas personas se promocionan con anuncios muy vistosos de manera digital, y en muchos de los casos no cumplen con lo que se comprometen y en mucho de los supuestos se quedan con el deposito que recibieron para asegurar la venta y/o renta de un bien inmueble.

Con la presente iniciativa llegamos a la conclusión que no es violatoria a los derechos humanos, además que la misma tiene la finalidad de seguir regulando las operaciones inmobiliarias en el Estado de Guerrero.

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.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 65, fracción I de la Constitución Política del Estado

Diario de los Debates

Chilpancingo, Gro. Jueves 10 Octubre 2019

⁴ <https://tlaxcala.quadratin.com.mx/economia/aportan-sector-inmobiliario-y-de-construccion-el-14-del-pib/>

Libre y Soberano de Guerrero, 79, párrafo primero, fracción I, 229, 230, párrafo primero, 231, 232 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, someto a consideración del Pleno de esta Soberanía Popular, la Iniciativa de:

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, 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 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, artículo 25 se deroga; para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2. . .

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

Diario de los Debates

Chilpancingo, Gro. Jueves 10 Octubre 2019

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 Secretaria 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.

Fracciones

...

IX. Todo acto de la Secretaria, 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

Diario de los Debates

Chilpancingo, Gro. Jueves 10 Octubre 2019

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.

Transitorio

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

Segundo. Remítase al Titular del Ejecutivo del Estado para su conocimiento y efectos legales procedentes.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los ocho días del mes de octubre del año dos mil diecinueve.

Atentamente

Diputada Yoloczin Lizbeth Domínguez
Serna.