



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

1

DICTAMEN QUE LAS COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA Y DE JUSTICIA PRESENTAN AL PLENO DEL CONGRESO, DE LA INICIATIVA SIGNADA POR DIPUTADAS Y DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL A EFECTO DE REFORMAR SU DENOMINACIÓN, ASÍ COMO REFORMAR, ADICIONAR Y DEROGAR DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, Y REFORMAR LOS ARTÍCULOS 26 Y 122 DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO (ELD 699/LXV-I).

A las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Obra Pública y de Justicia les fue turnada para estudio y dictamen, la iniciativa signada por diputadas y diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional a efecto de reformar su denominación, así como reformar, adicionar y derogar diversas disposiciones de la Ley que regula a los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Guanajuato, y reformar los artículos 26 y 122 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Analizada la iniciativa de referencia, estas comisiones unidas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 89 -fracción V- y 171 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato rinden el dictamen, con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

PROCESO LEGISLATIVO.

En sesión ordinaria del 14 de marzo de 2024 se dio cuenta con la iniciativa, misma que se turnó por la Presidencia de la Mesa Directiva a estas Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Obra Pública y de Justicia, con fundamento en los artículos ciento ocho -fracción segunda- y ciento trece -fracción primera- de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, para su estudio y dictamen.

En reunión de las comisiones unidas de fecha 25 de abril de 2024 se dio cuenta con la iniciativa.

Propósito de la iniciativa.

Las diputadas y los diputados iniciantes refieren en la exposición de motivos lo siguiente:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Actualmente, las operaciones inmobiliarias son una práctica continua y en aumento en nuestro país. Todas y todos necesitamos en algún momento de nuestras vidas realizar una operación de esta naturaleza, desde rentar o comprar nuestra primera casa, vender alguna propiedad, invertir en un terreno, incluso para el trabajo, ya sea rentar un local, edificio, bodegas o instalaciones industriales para así generar el ingreso que nuestras familias necesitan.

Para hablar sobre las operaciones inmobiliarias, es de gran relevancia destacar el derecho a la vivienda, el cual es uno de los más importantes para la ciudadanía pues representa seguridad individual, paz social y, sobre todo, la protección de la dignidad humana.

La compra o renta de una vivienda supone, además de los derechos antes mencionados y de una gran inversión económica, una operación que conlleva todo un proceso en el cual necesitamos de una persona en la que podamos confiar nuestro patrimonio para que nos asesore e intervenga, dichas personas son las y los agentes inmobiliarios acreditados.

Un agente inmobiliario puede ser de gran ayuda, sin embargo, esto solo sucede cuando elegimos a una persona que está acreditada pues así, se garantiza que cuenta con los conocimientos y experiencia especializada, de lo contrario se pone en riesgo el patrimonio de la persona que acude a sus servicios pues se pueden generar pérdidas económicas irreparables.

En el ámbito nacional, existe un gran aumento de la desconfianza hacia el gremio inmobiliario ante los numerosos fraudes y estafas que han acontecido, incluso es de destacar que cada año se pierden cerca de 600 millones de pesos por actividades ilícitas en la industria inmobiliaria, específicamente por estafas.¹

La problemática de los fraudes inmobiliarios se ha mantenido entre las 10 principales quejas presentadas ante PROFECO a nivel nacional.² Parte de dicho problema se puede atribuir a que en México existen más de 800,000 agentes inmobiliarios, pero sólo el 15% se encuentra agremiado a una asociación de prestigio que fomenta su profesionalización.³

Por otro lado, de acuerdo con La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, cuyo objetivo es prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita, contempla como una actividad vulnerable precisamente la prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios.⁴ Es decir, las operaciones inmobiliarias.

¹ Periódico el Economista, "Fraudes inmobiliarios cuestan 600 millones de pesos al año; aquí la guía para evitarlos", 19 de marzo del 2023. Consultable en la página web: www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Fraudes-inmobiliarios-cuestan-600-millones-depesos-al-ano-aqui-la-guia-para-evitarlos-20230319-0001.html.

² Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. (AMPI). Consultable en la página web: <https://ampi.org/como-identificar-un-fraude-inmobiliario/>.

³ Ídem 1.

⁴ Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia, artículo 17, fracción V, consultable en www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPIORPI_200521.pdf.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

En nuestro estado, al igual que en el resto del país, se han vivido diversos casos de estafas inmobiliarias⁵, ante esta problemática, es de resaltar que en Guanajuato desde la publicación del Decreto Legislativo número 189, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 186, Tercera Parte, de fecha 21 de noviembre de 2014, se estableció el marco jurídico en la materia con la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios del Estado de Guanajuato.

Desde entonces, en nuestro estado contamos con una legislación que regula a las y los agentes inmobiliarios y que en su momento fue un gran avance en la materia. Dicha ley, estableció que la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable (SDES) realiza un trabajo clave, pues capacita y difunde el conocimiento especializado que es necesario; a su vez, acredita a las personas que pueden fungir como Agentes Inmobiliarios Acreditados en el Estado.

Asimismo, la SDES, atendiendo los principios de Gobierno Abierto⁶, cuenta con un padrón público que permite acceder en su página de internet a las y los guanajuatenses para elegir un agente inmobiliario acreditado, protegiendo así su patrimonio y sus derechos fundamentales⁷.

A casi 10 años de la publicación de la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios, se considera necesario atender los nuevos retos que la práctica del día a día demanda, la ley es dinámica y debe seguir avanzando, fortalecerse y seguir el ritmo del avance de la sociedad para lograr un adecuado estado de derecho.

Es así que, la Asociación de Agentes Inmobiliarios Acreditados del Estado de Guanajuato en colaboración con INLEX BAJÍO, Servicios Legales & Compliance, S.C. ha realizado lo siguiente:

El primer Foro sobre la "Ley Inmobiliaria⁸" que se llevó a cabo el día 30 de mayo del 2023 en las instalaciones de CANACO León, el cual sirvió como un ejercicio de escucha ciudadana del gremio para compartir experiencias y retos que las y los agentes inmobiliarios acreditados viven en nuestro estado.

También, una revisión de la legislación en la materia de diversas entidades federativas de nuestro país, detectando así, áreas de oportunidad para fortalecer nuestra ley que, si bien ha sido una excelente referencia nacional, debemos seguir fortaleciendo y actualizando nuestro marco normativo.

Por lo que, en la presente iniciativa se propone:

1. Regulación de las Agencias y Asociaciones inmobiliarias: Hemos detectado que la Ley vigente regula principalmente a las y los agentes inmobiliarios en su calidad de persona física, sin embargo, la regulación de las personas morales dedicadas a las operaciones inmobiliarias debe fortalecerse, es decir a las personas morales que se dedican a las operaciones inmobiliarias y que en la presente propuesta denominaremos como agencias inmobiliarias.

⁵ Periódico AM. "Alertan por otra estafa de venta de casas en Guanajuato", 10 de abril del 2023. Consultable en la página web: www.am.com.mx/guanajuato/2023/4/10/no-caigas-alertan-por-otra-estafa-de-venta-de-casas-en-guanajuato-655588.html.

⁶ Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato, artículo 2 bis.

⁷ Padrón de Agentes Inmobiliarios Acreditados. Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Estado de Guanajuato, consultable en: www.sde.guanajuato.gob.mx/sdes/wp-content/uploads/2022/06/Padron-de-Agentes-Inmobiliarios.pdf.

⁸ Ley que regula a los Agentes Inmobiliarios del Estado de Guanajuato.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por otro lado, existen numerosas asociaciones de agentes inmobiliarios en el estado que no están constituidas bajo los requisitos legales y que incluso, en ocasiones, suelen ser simulaciones de "asociaciones" para beneficiar únicamente a uno o pocos agentes inmobiliarios cobrando cuotas a sus integrantes sin siquiera brindarles una capacitación e incluso, generan desinformación sobre la importancia de acreditarse.

Numerosos agentes inmobiliarios quieren capacitarse y formar parte de una asociación de su gremio, a través de la presente propuesta, las y los agentes inmobiliarios contarán con la información necesaria de las asociaciones que estén acreditadas por la SDES para elegir a la que quieran asociarse y que realizan sus actividades conforme a la ley.

Ante lo anterior, el nombre de la Ley vigente, se ve limitado meramente a las y los agentes inmobiliarios, por lo que se propone un cambio que integre a las agencias y asociaciones inmobiliarias en su denominación quedando como "Ley que regula las Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guanajuato".

2. Obligatoriedad de acreditarse para realizar Operaciones Inmobiliarias: *Se establece que para brindar el servicio de operaciones inmobiliarias en calidad de agentes, agencias o asociaciones inmobiliarias se debe contar con la acreditación correspondiente pues, para lograr la protección del derecho a la vivienda, a la dignidad de la persona, a integridad y del derecho a la propiedad, es necesario e imperativo que no sea una opción, sino una obligación desde la ley como ya lo hacen otras entidades federativas.*

Ahora bien, resulta sumamente importante que si bien, el derecho de asociación no debe limitarse, si sería de gran ayuda la opción u oportunidad para que las Asociaciones de Agentes Inmobiliarios deban acreditarse, brindando así certeza a las y los asesores Inmobiliarios Acreditados que están formando parte de una Asociación que cuenta con las formalidades y requisitos de la ley.

3. Fortalecimiento desde las Notarías: *Detectamos que, en la práctica, en las Notarías no se suele revisar si la persona que acude en calidad de Agente Inmobiliario está acreditada, por lo que, queda a discreción de la Notaría el revisar este aspecto tan relevante y que como ya se mencionó, se trata de una actividad riesgosa propicia a ser una operación con recursos de procedencia ilícita.*

Si bien, por parte la Asociación de Agentes Inmobiliarios Acreditados del Estado de Guanajuato, se ha colaborado con diversas Notarías para que el Padrón de Agentes Inmobiliarios Acreditados del Estado de Guanajuato se encuentre de manera accesible, ya sea a través de un código QR o un link para su consulta, resulta imperativo que la corroboración de la identidad de las partes que intervienen en una operación inmobiliaria sea obligatoria y no una opción.

Por lo anterior, proponemos que la Notaría sea quien deba corroborar que la persona que se ostenta como agente inmobiliario efectivamente se encuentre acreditada y de aviso a la autoridad correspondiente. Es una obligación que no le corresponde a la ciudadanía, sino a la Notaría.

Dicha obligación se establece tanto en la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios, así como la Ley de Notariado, ambas correspondientes al Estado de Guanajuato.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

4. Competencia del Poder Ejecutivo: Se incorporan atribuciones para la Secretaría de Gobierno del Estado para lograr los fines de la ley mediante una colaboración transversal.

A su vez, se fortalece lo correspondiente al Padrón de Agentes Inmobiliarios Acreditados del Estado y al Sistema de Sanciones cuya implementación y operación corresponden al Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato.

5. Ética en las Operaciones Inmobiliarias: Se fortalece lo relativo a la Ética en las Operaciones Inmobiliarias, incluyendo principios bajo los cuales se deben regir los agentes, agencias y asociaciones inmobiliarias porque la ley también tiene un efecto educativo y la prestación de servicios con ética e integridad es indispensable en el estado de Guanajuato.

6. Obligaciones de los Agentes y Agencias Inmobiliarias: Se incorpora el Capítulo correspondiente a las obligaciones que genera la Ley.

7. Se fortalecen las sanciones: Porque la protección del patrimonio de los guanajuatenses es una prioridad, se complementa el Capítulo de Sanciones aumentando el tipo de sanciones.

8. Ajustes de Técnica Legislativa: Finalmente se hacen ajustes de redacción y técnica legislativa de manera integral en la Ley que regula a los Agentes Inmobiliarios del Estado.

La esencia de la presente propuesta reside en fortalecer nuestro marco normativo, de lograr una correcta coordinación de las autoridades para lograr la adecuada regulación de las personas que se dedican a las operaciones inmobiliarias, protegiendo así, el patrimonio de los miles de personas que necesitan de sus servicios.

Sin duda, para lograr lo anterior, la mejor manera de hacerlo es a través de la Ley, con una adecuada estructura y redacción que generará el estado de derecho que estamos buscando.

Lograr una mayor confianza en el sector inmobiliario, genera a su vez desarrollo de los ámbitos de la construcción y vivienda, conlleva mayores inversiones económicas, la atracción de empresas y personas de otras partes de nuestro país e incluso de extranjeros.

Sin duda, Guanajuato es un gran lugar para invertir y con la presente reforma, nos seguiremos consolidado en el ámbito inmobiliario, porque aquí si avanzamos con mejores condiciones para la ciudadanía, la presente propuesta de reforma generará un impacto inmediato y tangible en la vida de las y los guanajuatenses.

Las familias guanajuatenses merecen una vivienda digna, la protección de su patrimonio y una vida con las condiciones mínimas necesarias como lo es un hogar, hoy accionamos a su favor con y por la ciudadanía, hoy le decimos sí a mejores condiciones, a fortalecer la ley y a un desarrollo con grandeza del sector inmobiliario de nuestro estado.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Atendiendo lo previsto en el artículo 209 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato referente a la Evaluación Ex Ante, nos permitimos enunciar los impactos jurídico, administrativo, presupuestario y social, manifestando que la información y argumentación del presente apartado será enunciativa más no limitativa, a efecto que, las áreas y unidades institucionales del Congreso del Estado de Guanajuato, puedan enriquecer y fortalecer las mismas.

I. Impacto Jurídico: *La presente propuesta de reforma brindará mayor certeza y seguridad jurídica a las personas que se dedican como actividad laboral a las operaciones inmobiliarias así como a las personas a quienes les brindan sus servicios.*

Se dará cumplimiento a la obligación prevista en el artículo 1ª de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) al cumplir que en el ámbito de sus competencias, se promoverán, respetarán, protegerán y garantizarán los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Protegiendo diversos derechos como lo son el derecho a una vivienda digna, derecho a la vida digna, el derecho a la propiedad, derecho a la integridad personal, la protección de grupos vulnerables quienes realizan operaciones inmobiliarias con propiedades de interés social, entre otros que están contemplados y amparados por la CPEUM así como en diversos tratados internacionales como la Convención Americana sobre los Derechos Humanos, el Protocolo Adicional a la Convención Americana de los Derechos Humanos, entre otros.

Con el fin de complementar y en su caso, subsanar lo aquí expuesto, se le solicita a la Comisión Legislativa a la que, de acuerdo con el turno que dé la Mesa Directiva del Congreso del Estado de Guanajuato, se le solicite al Instituto de Investigaciones Legislativas del Congreso del Estado de Guanajuato que profundice en el impacto jurídico que tendría la presente propuesta en caso de aprobarse, remitiendo el estudio y opinión correspondiente a las y los diputados para la debida dictaminación.

II. Impacto administrativo: *La propuesta reitera la importancia de que la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable realice los ajustes necesarios para dar cumplimiento a sus obligaciones de implementar el Sistema de Denuncias, instalar el Consejo y de Implementar las Secciones correspondientes del Padrón de Agentes, Agencias y Asociaciones Inmobiliarias del Estado.*

III. Impacto presupuestario: *La presente reforma representaría un ingreso considerable en los Ingresos del Estado ya que se aumentaría el número de acreditaciones, mismos que conllevan un pago para la realización del trámite. A efecto de complementar y en su caso, subsanar cualquier omisión respecto a presente impacto, se pide a la Comisión Legislativa a la que le sea turnada la presente propuesta por parte de la Mesa Directiva del Congreso del Estado de Guanajuato, que le solicite a la Unidad de Finanzas Públicas del Congreso del Estado de Guanajuato que profundice en el impacto jurídico que tendría la presente propuesta en caso de aprobarse.*

IV. Impacto social: *El impacto social consistiría en fomentar la formación, capacitación y profesionalización de los agentes y agencias inmobiliarias que brindan sus servicios como personas físicas y como personas morales en calidad de agencias inmobiliarias.*



Asimismo, permitiría a las Asociaciones debidamente constituidas ante la ley, de contar con un distintivo, es decir la acreditación que dará una mayor certeza y confianza a los agentes y agencias inmobiliarias que se asocien.

Finalmente, generará mayor confianza de la ciudadanía en el sector inmobiliario y una adecuada protección de su patrimonio.

Metodología acordada para el estudio y dictamen de la iniciativa.

El 25 de abril de 2024 se aprobó por unanimidad la siguiente metodología para el estudio y dictamen de la iniciativa:

- a)** *Recabar opinión de la iniciativa, para ello:*
- *Se subirá la iniciativa al portal del Congreso del Estado para consulta y participación ciudadana.*
 - *Se invitará a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable; a la Secretaría de Gobierno; y a la Coordinación General Jurídica de Gobierno del Estado, a remitir sus comentarios u observaciones.*
 - *Se invitará al Colegio Estatal de Notarios a remitir sus comentarios u observaciones.*
 - *Se invitará, a través del portal del Congreso, a asociaciones, agentes y agencias inmobiliarias a remitir sus comentarios u observaciones. Asimismo, se remitirá a:*
 1. *Asociación de Agentes Inmobiliarios Acreditados del estado de Guanajuato (AIAG).*
 2. *Asesores Certificados A.C. (ASCERTIAC).*
 3. *Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, sección Guanajuato capital (AMPI GUANAJUATO).*
 4. *Red de Agentes Inmobiliarios de Irapuato-Salamanca (REDAII).*
 5. *INMOBILIA León.*
 6. *Zona MAP Máximo Aprovechamiento Patrimonial, S.C.*
 7. *Hubok Grupo Inmobiliario.*
 8. *Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Sección León.*
 9. *Asociación de Agentes de Bienes Raíces Especializados de León.*

Se señalará como plazo hasta el 17 de mayo de 2024.

- b)** *Elaboración de un documento que concentre las observaciones que se hayan formulado a la iniciativa; tarea que estará a cargo de la secretaría técnica.*
- c)** *Celebrar una mesa de trabajo, en la que participen quienes hayan sido consultados. Previa anuencia de Junta de Gobierno y Coordinación Política, para el caso de autoridades.*
- d)** *Análisis y acuerdos para dictaminar.*
- e)** *Discusión y aprobación del dictamen.*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

El 7 de agosto de 2024 se aprobó por unanimidad ampliar la metodología aprobada, en los siguientes términos:

Señalar un nuevo plazo a fin de que los interesados puedan hacer llegar sus comentarios a la iniciativa a través del portal del Congreso. Y remitir la iniciativa al INFONAVIT y a los organismos empresariales en la entidad, a efecto de que compartan sus comentarios. Señalando como plazo, a más tardar el 23 de agosto de 2024.

Sostener una mesa de trabajo, el 26 de agosto de 2024, a las 10:00 horas, a fin de escuchar las opiniones de los organismos empresariales.

Opiniones compartidas en el proceso de consulta.

A continuación, transcribimos las propuestas y comentarios que se recibieron en el proceso de consulta, mismas que valoramos al dictaminar la iniciativa que nos ocupa:

Por parte de la **COORDINACIÓN GENERAL JURÍDICA** se apuntó que:

IV. Comentarios a la iniciativa de la Ley que Regula las Operaciones Inmobiliarias en el Estado de Guanajuato.

IV.1 Comentarios generales.

De manera general las reformas a la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Guanajuato estriban en los siguientes puntos:

- Se reforman la denominación de la ley y el concepto de agente inmobiliario para contemplar dentro de ésta únicamente a personas físicas.*
- Se incorporan los conceptos de agencia inmobiliaria para hacer referencia que se integra por personas jurídico-colectivas; así como los conceptos de «asesor inmobiliario» y «agencia inmobiliaria».*
- Se crean y regulan las asociaciones inmobiliarias constituidas por agentes y agencias las cuales deberán contar con la acreditación respectiva de la SDES para actuar.*
- Se incluyen principios bajo los cuales deberán actuar los agentes y agencias.*
- Se crea un apartado de derechos y obligaciones de agentes y agencias inmobiliarias.*
- Se da competencia a la Secretaría de Gobierno para que a través de una de sus unidades administrativas funja como órgano de apoyo técnico de la SDES en la aplicación de la ley y su reglamento en lo que concierne a la implementación de medidas para que los notarios verifiquen que los agentes inmobiliarios cuenten con acreditación de la SDES.*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

- Se modifica el contenido del Padrón Estatal de Agentes para contemplar tres apartados: **i)** relativo a los agentes, **ii)** para las agencias y **iii)** para las asociaciones inmobiliarias.
- Se reforma el contenido del Programa de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios para incluir como elemento de este al Código de Ética.
- Se modifica el apartado de sanciones para incluir, además de la multa y cancelación de la acreditación del agente, el apercibimiento, la amonestación, la suspensión de la acreditación e inscripción al padrón y la cancelación de la inscripción en el padrón.
- Se prevé que la sanción que se imponga como multa tenga el carácter de crédito fiscal.

IV.2 Comentarios particulares.

1. Cambio en la denominación del ordenamiento. Por Técnica Legislativa, la denominación de un ordenamiento debe de cumplir con dos elementos: **i)** indicar la categoría normativa del ordenamiento (Código, Ley, Decreto, Reglamento); y **ii)** señalar la materia reglada. En atención a lo cual se considera que no es lo más correcto el cambio de denominación del ordenamiento, toda vez que la ley administrativa no regula las operaciones inmobiliarias (lo que es materia del Código Civil, leyes de Hacienda Estatal y municipales, entre otros ordenamientos), sino a los profesionales que se dedican a auxiliar en las transacciones de carácter inmobiliario. De hecho, se reitera lo expuesto en el punto anterior, sobre lo que se expuso en el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública de la Sexagésima Segunda Legislatura, al dictaminar la vigente Ley que establece las bases para la prestación de las Operaciones Inmobiliarias en el Estado de Guanajuato:

«CONSIDERACIONES DE LA COMISIÓN.

En cuanto a la denominación de la Ley acordamos una modificación, a efecto de dejar claro que **este ordenamiento no busca regular las operaciones inmobiliarias, sino a los agentes inmobiliarios.**»⁹

2. Se expresa por parte de las y los iniciantes que el actual ordenamiento, solo contempla la aplicación de las disposiciones a las personas físicas y no a las personas morales; la legislación vigente en su artículo 2 con epígrafe «**Glosario**» define el concepto de Agente Inmobiliario como «...persona física o jurídico colectiva...», por lo cual se entiende que de igual manera regula a las personas físicas como a las personas morales y asociaciones.

⁹ Dictamen suscrito por la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública, relativo a la iniciativa de Ley que establece las bases para la prestación de las Operaciones Inmobiliarias en el Estado de Guanajuato, formulada por diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional ante la Sexagésima Segunda Legislatura. Diario de los Debates de la Cámara de Diputados del Congreso del Estado de Guanajuato. Año III. Sesión Ordinaria. LXII Congreso Constitucional del Estado. Número 106. Guanajuato, Gto., 6 de noviembre de 2014, pp. 111 a 117.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

La iniciativa en estudio argumenta que la vigente ley regula únicamente a personas físicas actuando como agentes inmobiliarios; sin embargo, la definición de agente inmobiliario prevista en el artículo 2 fracción II de la vigente ley abarca tanto a personas físicas como a las jurídico colectivas. Incluso el capítulo V en sus artículos 12 al 21 regula los aspectos relacionados con la acreditación, modificación, renovación y reposición de la acreditación del agente inmobiliario, incluyendo tanto a personas físicas como a personas jurídico-colectivas, por lo que, se sugiere valorar la conveniencia de modificar el actual concepto de agente inmobiliario, y a su vez, valorar incorporar el nuevo concepto de agencia inmobiliaria que hace referencia a las personas jurídico colectivas.

De acuerdo con la iniciativa, es necesario e imperativo que el contar con una acreditación de Agente inmobiliario, no sea una opción. La legislación vigente en su artículo 10 párrafo primero nos indica que «Para el ejercicio de las funciones de agente inmobiliario, se deberá contar con la acreditación...», gramaticalmente la palabra «deberá» expresa una obligación, la cual debe ser cumplida al pie de la letra, so pena de sufrir las consecuencias mencionadas por la regulación aplicable.

Por otro lado, respecto al comentario vertido en la iniciativa, se debe entender que no importa si es una persona física o persona jurídico-colectiva, en esta última sus miembros deberán cumplir con la acreditación correspondiente de forma individual, debiendo ser este un requisito para poder formar parte de la figura jurídica.

3. *Se pretende crear la figura de «asesor inmobiliario», el cual se define como la persona física (distinta al agente inmobiliario) pero autorizada por una agencia inmobiliaria para hacer uso de la acreditación con la que cuenta la agencia para realizar operaciones inmobiliarias; no obstante lo anterior, se estima que el asesor inmobiliario, al igual que el agente inmobiliario (ambas personas físicas), debería de tramitar su propia acreditación como asesor ante la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable para realizar operaciones inmobiliarias, con independencia de que la agencia a la que pertenezca cuente con una acreditación en materia de operaciones inmobiliarias. Lo anterior, a fin de considerar al asesor inmobiliario sujeto de las bondades y actividades que brinda el programa de capacitación, actualización y profesionalización previsto en los artículos 24 y 25 de la vigente ley.*

4. *Se propone que las notarías validen si el acto jurídico en el que se interviene, relacionado con la función del agente inmobiliario, se está realizando a través de una gente acreditado y con esto contar con la certeza que no se están realizando operaciones con recursos de procedencia ilícita. Se entiende la necesidad de que uno de los actores dentro del proceso y que se encuentran dotados de fe pública, sea quien valide la participación de un Agente Inmobiliario en el acto jurídico al cual le da trámite el notario público; de no ser así deberá ser quien, dé aviso a la autoridad correspondiente en este caso a la Secretaría de Gobierno, dependencia que controla y supervisa la función notarial.*

5. *Se busca incorporar atribuciones para la Secretaría de Gobierno, para lograr fines de la ley mediante una colaboración transversal. Es de considerar que la Ley del Notariado vigente, señala en su artículo 2:*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

«**Artículo 2. La vigilancia, inspección y coordinación de la función notarial, corresponde al Titular del Poder Ejecutivo, quien podrá ejercerla a través de la Secretaría de Gobierno y de las unidades administrativas que de ésta corresponda.**»

6. La reforma propone incluir a la Secretaría de Gobierno como dependencia con facultades y competencias para la aplicación de la ley. Esto es, en el capítulo III de la competencia del Poder Ejecutivo se incluye a la Secretaría de Gobierno para que, a través de una de sus unidades administrativas, funja como órgano de apoyo técnico de la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable en la aplicación de la ley; sin embargo, se considera innecesario que la Secretaría de Gobierno funja como órgano técnico de la SDES pues serán las propias unidades administrativas con las que cuenta la SDES, por las funciones que realizan derivadas de su Reglamento Interior, a las que correspondería actuar como órganos de apoyo técnico para el cumplimiento del objeto de la ley que es establecer las bases para que los agentes inmobiliarios desarrollen su actividad en el Estado.

Aunado a lo anterior, la iniciativa no precisa cuáles son los alcances que tendría la unidad administrativa de la Secretaría de Gobierno para fungir como un órgano de apoyo técnico, ni cuáles serían sus atribuciones para la aplicación del propio ordenamiento.

Por otra parte, no debe perderse de vista que una de las atribuciones con las que cuenta la SDES, prevista en el artículo 6 fracción IV de la vigente ley, es precisamente coordinarse con dependencias y entidades de la administración pública estatal, así como con ayuntamientos, para el cumplimiento de los objetivos de la ley; lo que permite entonces a la SDES buscar los mecanismos de colaboración y coordinación adecuados para lograr los fines de la ley.

En ese sentido, en el caso particular de la reforma que nos ocupa, la Secretaría de Gobierno puede coadyuvar a lograr el cumplimiento de la ley sin necesidad de fungir como órgano de apoyo técnico tomando en cuenta que la actuación de la unidad administrativa de la Secretaría de Gobierno se limitaría únicamente a participar, según se advierte del texto del artículo 6 Bis que se pretende adicionar a la vigente ley, para implementar medidas para que los notarios tengan la obligación de verificar que el agente inmobiliario cuente con acreditación vigente, lo que en opinión de esta unidad administrativa, se estaría colmando con la adición de la fracción IX al artículo 122 de la Ley del Notariado, el cual prevé justamente la sanción correspondiente a los notarios por no verificar que el agente o agencia inmobiliaria se encuentre debidamente acreditado.

7. Se expone que la **función del Agente Inmobiliario** debe estar regida por principios, por lo que la ley también debe tener efectos educativos y de calidad en la prestación de servicios con ética e integridad.

La Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable a través de la Subsecretaría de Empleo, será quien proponga el programa, el cual contendrá una serie de actividades organizadas y sistemáticas con la finalidad de que los agentes inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para un desempeño eficaz de sus servicios.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

6. Referente al **artículo 5 Quáter** que se pretende adicionar, correspondería a la numeración el ordinal «5 Ter», y a los siguientes propuestos deben recorrerse el adverbio numeral.

7. En cuanto a la reforma que se pretende en el **artículo 6**, se propone que el Código de Ética (fracción VI), quede a cargo del Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Guanajuato.

Respecto a la **fracción VII y subsecuentes**, se recomienda vincular con la base de profesiones, contenida en la Ley de Profesiones para el Estado de Guanajuato y relacionar dicha actividad con los profesionales de servicios financieros como, administración financiera, administración y finanzas o administración de negocios. De esta manera quien ostente desempeñarse como Agente Inmobiliario sin serlo estará sujeto a cumplir las disposiciones de la ley señalada, al igual que a las sanciones que se aplican, por incurrir en el incumplimiento de las infracciones contenidas en la Ley vigente (evitando así la sobre regulación).

8. Concerniente a la reforma del **artículo 7**, se recomienda la siguiente redacción:

«Naturaleza e integración del Consejo

Artículo 7. El Consejo es el Órgano de **asesoría y consulta en materia de operaciones inmobiliarias** y estará integrado por:

[...]»

Tomando en cuenta que el elemento central es que los Agente Inmobiliarios que interactúen con los notarios en la realización de actos u operación de naturaleza inmobiliaria, cumplan con la certificación que mandata la Ley, se recomienda que quien presida el Consejo sea la persona Titular de la Secretaría de Gobierno, ya que bajo su estructura orgánica se encuentra encuadrada la función notarial.

En las disposiciones señala la fracción IV, sea el presidente del Colegio Estatal de Notarios de Guanajuato.

10. Respecto al **artículo 10**, se recomienda ajustar el epígrafe —en congruencia con el concepto contenido en el glosario—: «Cédula de acreditación»; la cédula expedida deberá ser registrada ante la Secretaría de Educación de Guanajuato (artículo 5 fracción VII).

11. Acerca del **artículo 10 Bis**, que se pretende adicionar, se recomienda que cuente con el registro correspondiente ante la autoridad competente, con el fin que se encuentre con el reconocimiento oficial de las normas legales establecidas; así como sus miembros cumplan como requisito para pertenecer a la figura jurídica, con la acreditación correspondiente emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

12. Con relación al **artículo 11**, de acuerdo con el contenido del artículo, se deberá contemplar realizar una solicitud de inscripción a la Dirección General de Registros Públicos y Notarías.

13. En cuanto al **artículo 13**, se recomienda establecer el plazo para la prevención que ahí se indica.

14. Por lo que toca al **artículo 18**, el programa lo elabora SDES, lo aprueba el Consejo y lo implementa SDES, emitiendo la Constancia SDES.

15. Referente al **artículo 26**, tomando en cuenta que el propósito es verificar que la función de los sujetos de la Ley se aplica de conformidad con los estándares señalados para la actividad inmobiliaria; y con el propósito de evitar la sobre regulación se propone que al establecer que la cédula que expida la SDES se registre ante la Dirección General de Profesiones Servicios Escolares e Incorporaciones, esta última será quien de oficio o a petición de parte aplique el procedimiento que se describe en el artículo 60 de la Ley de Profesiones para el Estado de Guanajuato (se podría omitir esta función a la SDES, en aras de la duplicidad de funciones).

16. Relativo a la reforma que se propone en el **artículo 27**, para hacer imperativo que el incumplimiento a las disposiciones de la ley y su reglamento por parte de los agentes y agencias inmobiliarias será motivo para imponer sanciones, resulta importante contemplar también en la reforma al artículo citado que la trasgresión o el incumplimiento a los principios y valores que al efecto contenga el Código de Ética.

Por otra parte, se debe valorar que **i)** para efecto de la imposición de sanciones, a la fecha la SDES tendría que destinar personal y recursos para la instrumentación de estas atribuciones vinculadas con la imposición de las sanciones correspondientes a los agentes y asesores inmobiliarios, lo que tendría un costo para su ejecución; **ii)** determinar si otra área sería la responsable del desahogo del procedimiento e imposición de las sanciones, para lo cual tendría que ser un área afín, para evitar la sobre regulación, así como la no duplicidad de funciones, lo cual generaría un gasto adicional, al crear un área especial para dar seguimiento a los sujetos que realizan operaciones inmobiliarias.

17. En las **disposiciones transitorias**, se recomienda establecer un periodo de prevención para que las dependencias que participan en la implementación de la presente regulación, se coordinen y definan las acciones que tendrán que llevar a cabo cada una, con el fin de ajustar su normatividad que se encuentre vinculada a la realización de las operaciones inmobiliarias en la entidad.

V. Comentarios a la propuesta de reforma de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato

V.1 Comentarios generales.

De manera general las reformas a la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato estriban en los siguientes puntos:

- Se establece la obligación para los notarios de verificar que los agentes inmobiliarios cuenten con la acreditación de la SDES.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

- *Obligación para los notarios de contar con el Padrón de Agentes, Agencias y Asociaciones inmobiliarias.*
- *Sancionar a los notarios por no verificar la acreditación de agentes y por no contar con el padrón.*

V.2 Comentarios particulares.

1. *Respecto del primer párrafo que se pretende adicionar al **artículo 26 (párrafo tercero)** no resulta claro para qué efectos los notarios deberán dar aviso a la Secretaría de Gobierno cuando de la verificación que realicen se detecte que el agente o agencia inmobiliaria no cuenta con la acreditación emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Estado de Guanajuato. En ese sentido, se invita a considerar que conforme lo dispuesto en los artículos 6 fracción IX y 27 de la ley vigente, el aviso que al efecto realice el notario debería enterarlo a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable, coadyuvando con ella, en los términos señalados en el artículo 6 fracción IV de la ley, para efecto de que sea la SDES la dependencia encargada de imponer las sanciones correspondientes al agente, asesor o agencia inmobiliaria que no cuente con la acreditación.*

Asimismo, no se establece de manera expresa y clara, los parámetros oficiales, del aviso a la Secretaría de Gobierno que deberá llevar a cabo el notario como órgano de legalidad preventivo, en caso de detectar que una persona física o jurídico colectiva no cuente con la acreditación o representación a que se refiere la reforma, (forma [escrita, telemática], requisitos mínimos indispensables del aviso, plazo para su ejecución, etc.), esto es, circunstancias de exigibilidad de la obligación.

2. *El Padrón Estatal de Agentes Inmobiliarios se encuentra a cargo de la SDES y tiene carácter público, lo que significa que puede consultarse por cualquier interesado en la página oficial de internet de la propia dependencia. Asimismo, una de las obligaciones de la SDES es implementar un sistema informático de acceso permanente tanto para los entes públicos como para la ciudadanía en general, según lo dispuesto en los artículos 6 fracción II, 22 y 23 de la ley vigente. Por las razones anteriores, se propone reconsiderar incluir como obligación de los notarios contar con el Padrón de manera visible y de fácil acceso o lectura en medios físicos o electrónicos en su notaría.*

En todo caso, se propone incorporar como atribución de la SDES la obligación de proporcionar a los notarios, a través del Colegio Estatal de Notarios, el padrón inmobiliario debidamente actualizado cada trimestre, cuatrimestre o semestre, según corresponda, a fin de que el notario colabore con la SDES y verifique que el agente, asesor o agencia cuentan con la acreditación vigente para intervenir en operaciones inmobiliarias.

3. *Se considera necesario ponderar si la propuesta es incompleta y ambigua, debido a que no señala cuáles serían las medidas que el notario debería de tomar en caso de que detecte que un agente o asesor inmobiliario no cuenta con la acreditación respectiva, es decir, no es claro si se pretende obligar al notario a no celebrar el acto notarial respectivo cuando un agente o asesor inmobiliario no se encuentre debidamente acreditado.*



4. De igual manera, se debe tener en consideración que se omite establecer de manera expresa y clara los parámetros oficiales o criterios objetivos de la verificación que deberá llevar a cabo el notario como órgano de legalidad preventivo (mecanismos, procedimientos, plataformas, vigencia de registros, documentos, etc.) para que pueda proceder a la validación de la identidad y de la acreditación de la calidad de agente o agencia inmobiliaria; además de cómo es que se debe llegar a la conclusión de que determinada persona física cuenta con legal representación, acreditación o autorización de una agencia inmobiliaria, esto es, cuáles son los mecanismos y procedimientos exactos que debe llevar a cabo el notario para cumplir con la obligación, a fin de tener hitos claros sobre su responsabilidad y en su caso, para la imposición de la sanción correspondiente, y evitar en la mayor medida posible el uso de credenciales o documentos falsos, firmas no autorizadas, etc., que puedan ocasionar la elusión por parte del notario de su responsabilidad a partir de este tipo de circunstancias, bajo el esquema de las «dudas razonables».

5. Ahora bien, es entendible y necesario que, dada la realidad que impera en esta actividad que representa un «foco rojo» al cometerse fraudes y excesos en algunas operaciones de este carácter, es imperioso regularlos y someterlos a un ordenamiento para que su actuar sea controlado y, en todo caso, sancionado.

Sin embargo, de las sendas reformas que se proponen, se desprende que, en la especie, en lo relativo a la incorporación de responsabilidades atribuidas a la Secretaría de Gobierno se pretende que la DGRPPyN lleve a cabo tareas ajenas a su naturaleza como la siguiente: «...implementará las medidas necesarias para que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el agente inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con su acreditación vigente en términos de la presente Ley».

Se debe valorar si no se genera una extralimitación en sus funciones en actividades comerciales que le son ajenas al Estado, es decir, que intervenga imponiendo cargas adicionales a los Fedatarios Públicos en términos de una Ley que no regula a los Notarios Públicos, ponderando además que la contratación de los servicios del agente inmobiliario se dan en plena libertad que ejerce el particular, a quien corresponde sí, corroborar que el agente inmobiliario se encuentra certificado.

Dicho de otra manera, se les atribuyen responsabilidades (dar seguimiento a las operaciones inmobiliarias, cuando lo que les compete es la formalización de los contratos ya gestados con antelación a su intervención), e inclusive sanciones a los Notarios en una contratación llevada a cabo entre personas que se sujetan a un vínculo jurídico independiente al acto que se otorgará ante su fe, aunado a que esa contratación se da en un momento anterior a la formalización, así como que la intervención de los agentes inmobiliarios no ocurre en el total de los actos que culminan en una formalización ante notario y que la contratación de éste se realiza por las partes del contrato y no así por el agente inmobiliario.

6. En este sentido, se sugiere valorar la pertinencia de la incorporación de la Secretaría de Gobierno a través de la DGRPPyN, así como de los Notarios Públicos, ya que si bien, como autoridad, la Secretaría de Gobierno, supervisa la función notarial y, en todo caso sanciona las conductas ilícitas administrativas realizadas por dichos fedatarios, estas estarán siempre vinculadas a conductas previstas en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato en su actuar.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por lo anterior, se colige que la intención del legislador es establecer controles y obligaciones relacionadas con los agentes inmobiliarios, que son sujetos regulados por una Ley diversa en la que deben de establecerse sanciones y límites a la luz de sus órganos rectores (SDES y asociaciones a las que pertenece), cuando alguno de sus agremiados viole o incumpla con normas o códigos de ética a los cuales se encuentra su actividad.

VI. Comentario final.

Finalmente, con total respeto a la autonomía de ese Poder Público, se ponen a consideración de esa Comisión las observaciones técnico-jurídicas contenidas en esta opinión, esperando que contribuyan en sus trabajos de estudio y dictaminación.

Por parte de la **ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DE LEÓN, GTO., A.C.**, se presentó una propuesta de articulado.

Por parte de **HUBOK GRUPO INMOBILIARIO** se apuntó que:

En referencia a la iniciativa de reforma con número de expediente 699/LXV-I, me permito externar que nuestra opinión es en sentido positivo. En nuestra experiencia brindando servicios de intermediación inmobiliaria en el estado de Guanajuato, hemos detectado que efectivamente hace falta una reforma que fortalezca la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios.

En lo particular, respecto al contenido del Decreto de la iniciativa de reforma, consideramos muy destacable que se busque incorporar un Capítulo II sobre la "Ética en las operaciones Inmobiliarias" pues, en los negocios a nivel internacional existe una creciente tendencia a la integridad empresarial, misma que ha permeado hacía lo federal y estatal en nuestro país.

Como empresa enfocada en la prestación de servicios principalmente de índole inmobiliarios, consideramos que la ética hacia nuestros clientes es fundamental para ser un negocio competitivo y dicha formación debe fomentarse desde la ley, así como se cuenta en la Ley que establece el Registro y Acreditación de los Prestadores de Servicios en Materia Inmobiliaria del Estado de Jalisco, entre otras entidades federativas que ya cuentan con un apartado de esta índole en su legislación.

Asimismo, resaltamos que estamos a favor que se incorporen los derechos y obligaciones de los agentes y agencias inmobiliarias en los artículos 5 Quáter y 5 Quinquies, toda vez que, la ley vigente no lo contemplaba y esto suponía una laguna legal.

Por otro lado, hacemos mención de la importancia que se pueda fortalecer la redacción de la iniciativa de reforma en relación al "Capítulo XIV De las Sanciones y el Sistema de Denuncias" a raíz de la gran problemática que existe en nuestro estado y todo en país en materia de fraudes inmobiliarios.

Finalmente, reconocemos el trabajo de las y los diputados que, en su calidad de iniciantes de la reforma legislativa por mejorar las condiciones en beneficio del gremio inmobiliario y de la ciudadanía que hace uso de los servicios de esta índole. Agradezco su atención de solicitar nuestra opinión en una reforma tan trascendente para nuestro estado, sin más por el momento, me reitero a sus órdenes.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por parte de **ZONA MAP MÁXIMO APROVECHAMIENTO PATRIMONIAL** se apuntó que:

En Zona Map Máximo Aprovechamiento Patrimonial S.C., presentamos nuestra opinión a favor de la reforma pues, consideramos que la misma abarca un notable análisis a la regulación de una operación inmobiliaria en Guanajuato. Para fortalecer las operaciones inmobiliarias, resulta necesario establecer la obligatoriedad de acreditarse a todo agente inmobiliario, tal y como se establece desde el artículo 1º de la propuesta de decreto.

Posteriormente consideramos necesario que se fortalezcan las sanciones previstas en el artículo 27, así como especificar los supuestos en los que serán aplicadas, cada una. Por otro lado, en cuanto a los artículos transitorios sugerimos que se establezca una fecha límite para que el Poder Ejecutivo realice las modificaciones correspondientes a su reglamento, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable.

Asimismo, en nuestro reglamento derivado de la ley en cuestión, que nos regula a los agentes inmobiliarios, consideramos necesario que se eleve a rango de ley la función de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración de Llevar a cabo la sanción a través de multas fiscales.

Finalmente, reconocemos la intención de reformar la Ley del Notariado del Estado, pues resulta de suma trascendencia ya que casi toda operación inmobiliaria se cierra en una Notaría Pública, por lo tanto, consideramos que la mejor manera de lograr que las y los agentes inmobiliarios se acrediten, son precisamente dichas disposiciones contenidas en los propuestos en el decreto, los artículos 26 y 122 a la Ley del Notariado para que los usuarios puedan corroborar a través de la Notaría si su agente inmobiliario está acreditado o no.

Sin más por el momento, me permito externarles a todas las y los diputadas de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Obra Pública y Justicia, mi reconocimiento e invitación a votar a favor de la presente reforma legislativa que tanta falta le hace a nuestro estado de Guanajuato.

Por parte de la **ASOCIACIÓN DE ASESORES EN BIENES RAÍCES ESPECIALIZADOS** se apuntó que:

*Finalmente, **es importante destinar recurso para hacer campañas de prevención de fraudes inmobiliarios** en donde podamos informar a la sociedad de lo importante que es acercarse con un profesional acreditado para tener operaciones de compra venta o de arrendamiento seguras.*

El documento muestra una reforma sobre las certificaciones y penalización de los que ya están certificados, pero no hay penalización para las personas que hacen prácticas de compra venta inmobiliaria sin estar certificadas.



*Es importante recordar el objetivo de esta ley que es profesionalizar el medio inmobiliario y que todas las operaciones inmobiliarias se hagan a través de un asesor inmobiliario acreditado. Nuestra principal petición y la más importante **es que no puede haber alguna operación inmobiliaria sin un agente acreditado**. Este apoyo podría ser acompañado a través de la notaría en donde el notario se encargue de recibir información a través de un agente certificado que previamente asesoró a los clientes y previamente revisó que es una operación segura. Como ejemplo, en el tema de seguros, un agente de seguros no puede trabajar si no tiene su cédula y las personas solo pueden contratar un seguro a través de un agente.*

Considerar la antigüedad 2 año mínimo para acreditarse y demostrarlo a través de la constancia de situación fiscal. Y que cualquier operación vaya avalada a través de un asesor certificado mientras cumple con el tiempo requerido. Actualmente hay asesores certificados que no tienen la experiencia suficiente para poder hacerse cargo de una operación inmobiliaria. Es muy importante tener la experiencia, esta profesión no es un juego, es el patrimonio de nuestros clientes.

Otro punto que consideramos importante son las horas de capacitación antes, durante y después de la certificación. Es esencial que los Agentes inmobiliarios estén en actualización y capacitación constante. Es decir, cumplir con horas de capacitación a través de organizaciones certificadoras que pueden ser Asociaciones de trayectoria en el Bajío como ABRE, AMPI y AIAG.

Por parte del **COLEGIO ESTATAL DE NOTARIOS** se apuntó que:

*Respecto a la exposición de motivos: "...3.-fortalecimiento de las notarías: **detectamos que, en la práctica, en las notarías no se suele revisar si la persona que acude en calidad de agente inmobiliario está acreditada, por lo que, queda a discreción de la notaría en revisar este aspecto tan relevante y que como ya se mencionó, se trata de una actividad riesgosa y propicia hacer una operación con recursos de procedencia ilícita...por lo anterior, proponemos que la notaría sea quien deba corroborar que la persona que se ostenta como agente inmobiliario efectivamente se encuentre acreditada y de aviso a la autoridad correspondiente. Es una obligación que no le corresponde a la ciudadanía, sino a la notaría-**".*

Al respecto señalamos que no se debe imponer dicha obligación al notario porque se trata de una relación jurídica que nace del trato entre dos personas ajenas a nosotros, es decir, alguien que quiere vender o comprar y alguien que se encargará de conseguir quien compre o quien venda. Esta actividad es en sí misma un acto de comercio al tenor de lo que dispone la fracción X del artículo 75 del Código de Comercio y una actividad empresarial en los términos de la fracción I del artículo 16 del Código fiscal de la federación, razón por la cual hablamos de una relación de negocios.

El Código de Comercio regula el contrato de comisión mercantil en sus artículos del 273 al 308 y en ninguna parte dispone o sugiere que un tercero, notario público en este caso, tenga alguna participación como la que pretende la iniciativa.

Además, se trata de un acto cuyas consecuencias van a incidir en la esfera económica de las partes que los celebren (contrato de comisión) y de ninguna manera trasciende a los notarios, ni debería serlo en los términos que se contiene en la iniciativa.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Toda vez que el Código de Comercio regula el contrato de comisión y establece reglas al respecto, consideramos que establecer condiciones o medios de control y vigilancia, contraviene lo dispuesto por el artículo 124 constitucional, dada la jerarquía federal de la legislación mercantil.

"... I. Impacto jurídico: la presente propuesta de reforma brindará mayor certeza y seguridad jurídica a las personas que se dedican como actividad laboral a las operaciones inmobiliarias, así como a las personas a quienes les brindan sus servicios..."

A este respecto señalamos que la certeza que se brinda actualmente a las operaciones inmobiliarias, nace precisamente de la actividad del notario público, al cumplir con las obligaciones que le impone la ley notarial y no de verificar si el agente inmobiliario o comisionista está o no certificado. El notario público es un profesional del derecho especializado en el área inmobiliaria, porque estudió y practicó durante años y por lo tanto adquirió los conocimientos teóricos y prácticos que le permiten brindar un servicio de excelencia.

Respecto a la propuesta de reforma a la ley del notariado para el estado de Guanajuato:

"...artículo 26.

Los notarios...

El notario...

El cotejo...

Los notarios darán seguimiento a las operaciones inmobiliarias y deberán dar aviso a la secretaria de gobierno cuando de la verificación resulte que el agente o agencia inmobiliaria no cuenta con la acreditación emitida por la secretaria de desarrollo económico sustentable del estado de Guanajuato.

Los notarios deberán contar con el padrón de agentes, agencias y asociaciones inmobiliarias acreditados para los interesados de manera visible y de fácil acceso o lectura mediante de oficios físicos o electrónicos"

El notario público es el responsable de la preparación y elaboración de la escritura pública mediante la cual se enajena un inmueble, porque precisamente el segundo párrafo del artículo 3 de la ley notarial señala que corresponde a los notarios recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos basados ante su fe a través de la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría; por otro lado el artículo 6 de la misma ley establece que los notarios serán responsables del ejercicio de la función notarial en los términos que determine las leyes aplicables. De manera tal que es claro que la seguridad jurídica para el usuario del servicio nace del cumplimiento de la ley que da el notario.

Es importante considerar que la labor del agente inmobiliario y del notario son diferentes. Al agente inmobiliario le interesa obtener su comisión que se genera con la firma de la escritura y es precisamente en ese momento cuando nace la responsabilidad del notario. El agente inmobiliario nos llevará documentos que nosotros vamos a revisar y calificar, siempre bajo nuestra responsabilidad y nunca del agente inmobiliario.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

El hecho de obligarnos a realizar la verificación que la reforma dispone y además sancionarnos por su incumplimiento no es acorde a la institución notarial, porque simplemente no tenemos relación directa con los agentes inmobiliarios.

"Artículo 122 se multará al...

IX.- Por no verificar que el agente o agencia inmobiliaria esté debidamente acreditada por la secretaria de desarrollo económico sustentable del estado de Guanajuato al momento de realizar sus funciones.

X.- Por no contar con el padrón de agentes, agencias y asociaciones inmobiliarias acreditadas para los interesados de manera visible y de fácil acceso o lectura mediante medios físicos o electrónicos".

No se establece claramente cuáles son los momentos en los cuales el agente inmobiliario realiza sus funciones y por lo tanto no establece los momentos en que el notario debería verificar. En la mayoría de los casos los agentes inmobiliarios o comisionistas se presentan como asesores o acompañantes y es muy difícil para el notario saber si es o no agente inmobiliario para poder realizar la verificación y en su caso dar el aviso correspondiente.

Para concluir consideramos que esta propuesta no da solución clara a la problemática planteada en la exposición de motivos porque carece de mecanismos claros de cumplimiento y percibimos un desconocimiento de nuestra labor y consideramos atenta función notarial con la naturaleza y principios de la solución notarial.

Por parte de **INMOBILIA LEÓN** se apuntó que:

Consideramos que la modificación propuesta al artículo 1 de la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios del Estado de Guanajuato, referente a la "Naturaleza y objeto de la Ley", será de gran beneficio para nuestro estado, ya que para brindar un servicio de calidad y cumplir con las expectativas de nuestros clientes, es fundamental contar con la acreditación para así, garantizar que se cuente con los conocimientos necesarios.

En relación a la acreditación de las Asociaciones Inmobiliarias, sugerimos que se especifique en la redacción que será opcional, pues en la propuesta actual, se podría inferir por confusión, como una limitación a un derecho que está protegido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por tratados internacionales ratificados por México, como la Convención Americana de Derechos Humanos que contempla dicho derecho en su artículo 16.¹⁰

Por otro lado, consideramos muy importante que la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Gobierno del Estado, en el plazo que a la brevedad le sea posible, instale el Consejo de Servicios Inmobiliarios del Estado de Guanajuato y el Sistema de Denuncias, contemplados en la Ley vigente desde 2014 y que no se ha realizado.

Tenemos la firme convicción que el Consejo ayudará a una mayor colaboración de la sociedad civil y el gobierno estatal en Guanajuato, y a su vez, el Sistema de Denuncias permitirá atender de mejor manera las diversas problemáticas como los fraudes inmobiliarios.

¹⁰ Fuente: https://www.oas.org/dil/esp/1969_Convención_Americana_sobre_Derechos_Humanos.pdf.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Finalmente, consideramos que el apoyo de las Notarías Públicas es imprescindible, lo propuesto en los artículos 26 y 122¹¹ será de gran beneficio pues, los fraudes inmobiliarios son una realidad que se vive en nuestro estado y con el apoyo de los notarios se podrían prevenir problemas que al final del día afectan a la ciudadanía en general.

Por otro lado, creemos que para lograr una protección completa a una persona que contrata servicios de intermediación de un agente inmobiliario y posteriormente acude ante un notario, se requiere que el agente inmobiliario esté acreditado y que, a su vez, la notaría colabore con el Gobierno Estatal para detectar, verificar y publicitar lo necesario para garantizar la defensa al patrimonio de los guanajuatenses.

Por parte de **AGENTES INMOBILIARIOS ACREDITADOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO** se apuntó que:

Cuando fue promulgada en el 2014, la AIAG ha promovido el desarrollo correcto de la actividad inmobiliaria, brindando certeza técnica y jurídica los usuarios que desarrollan una operación de un bien inmueble de compra-venta, destacando que en los últimos años la actividad económica, industrial y poblacional en nuestro estado se ha multiplicado, lo cual ha impulsado a que dicha ley fuese analizada para su actualización, considerando también la actividad inmobiliaria, que cuenta actualmente con alrededor de 5 mil agentes inmobiliarios en la entidad.

Así mismo, la vinculación emanada de lo establecido en la ley y la que se ha desarrollado debido al desempeño de nuestra labor, nos ha llevado a colaborar de manera conjunta y voluntariosa con la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Gobierno del Estado de Guanajuato y con el Colegio de Notarios del Estado de Guanajuato, con el cual tenemos un convenio de colaboración. Con ambos organismos el compromiso ha sido difundir el Padrón de Agentes Inmobiliarios y generar estrategias y acciones que permitan el cumplimiento de la ley que nos regula.

Cabe destacar que el esfuerzo permanente que hemos realizado como asociación y con el acompañamiento de la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Guanajuato, ha permitido que hoy en día, del universo mencionado de agentes inmobiliarios en Guanajuato, existan más de 700 agentes inmobiliarios acreditados conforme a la ley, y quienes una vez que obtienen dicha cédula de acreditación, reciben actualización de sus conocimientos en diversos temas, como uso de suelo, jurídico, comercialización, imagen, entre muchos más.

Con la participación de los socios hemos realizado diversas acciones y eventos como networkings, talleres y conferencias, así como del "Primer Foro de la Ley Inmobiliario" en la CANACO León, que tuvo como propósito conocer el sentir del gremio respecto a la legislación estatal que nos regula.

Considerando los puntos de vista e inquietudes obtenidos en aquel foro, resulta de suma trascendencia reformar tanto la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios del Estado de Guanajuato, así como la Ley del Notariado del Estado de Guanajuato.

¹¹ Artículos que se buscan adicionar a la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato en la reforma legislativa.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

CONSIDERACIONES EN LO GENERAL

Estamos a favor de la redacción de la iniciativa de reforma, en la cual hemos tenido la oportunidad de colaborar, resaltando la importancia que sea aprobada con sus 8 puntos:

1.- La regulación de las agencias inmobiliarias, es decir, a la persona moral que brinda servicios de intermediación inmobiliaria, sabemos que ya se encuentra en la legislación vigente, sin embargo, resulta necesario fortalecer su regulación.

2.- La acreditación como requisito para dedicarse a la intermediación inmobiliaria, resulta necesario que deje de ser opcional y sea ahora una obligación el contar con la preparación necesaria para realizar una labor tan trascendental como lo es, la intermediación inmobiliaria del patrimonio de los clientes.

3.- Sobre la regulación de las Notarías Públicas es indispensable, pues todas las operaciones inmobiliarias se cierran ahí, además que, debe ser una obligación de los Notarios Públicos, cerciorarse que quienes comparezcan como agentes inmobiliarios, estén debidamente acreditados y que se encuentren en el Padrón de Agentes Inmobiliarios Acreditados, el cual deberá ser de conocimiento del Notario y estar de manera visible en las instalaciones de la misma notaría.

Consideramos este punto como uno de los más importantes pues como se mencionó anteriormente, hoy en día la AIAG cuenta con un convenio de colaboración vigente con el Colegio Estatal de Notarios, al que reconocemos su apertura y estrecha relación para fortalecer la protección al patrimonio de nuestros clientes.

Es importante señalar que cada vez más Notarías Públicas se suman a la buena práctica de verificar que el agente inmobiliario esté acreditado. En ciertos municipios, como San Miguel de Allende, por la influencia de la cultura norteamericana, se acostumbra a siempre realizar estas acciones y a que la acreditación sea obligatoria.

Además, visualizamos que el desarrollo industrial pujante de nuestro estado, acompañado del "nearshoring", ocasionará que las comunidades extranjeras que se establecen en Guanajuato, exigirán más la acreditación de los agentes inmobiliarios, ya que para estas comunidades, es sinónimo de formalidad y seguridad.

En cuanto a la difusión, en particular, del Padrón de Agentes Inmobiliarios Acreditados, es una acción que ya existe, gracias al trabajo conjunto y coordinado con la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Estado, al promoverse en su página web, lo cual acerca la información a los usuarios, los notarios y al público en general que desea realizar una transacción inmobiliaria, siendo una herramienta clara y contundente para prevenir fraudes inmobiliarios y evitar malas prácticas.

4.-A efecto de lograr la eficacia en la aplicación de la presente reforma por parte del Poder Ejecutivo del Estado, es necesaria una coordinación transversal y para ello, resulta sumamente necesaria la inclusión de la Secretaría de Gobierno por tener atribuciones técnicas y jurídicas sobre las Notarías Públicas.

5.- La ética en las operaciones inmobiliarias se debe difundir así que, vemos como un aspecto de gran relevancia que en la formación y regulación de las y los agentes inmobiliarios se contemple este término y acción.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

6.- *La Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios tiene casi 10 años de haber iniciado su vigencia, sin embargo, se omitió establecer de manera más contundente y desarrolladas sus obligaciones.*

7.- *En relación a las sanciones, se necesita fortalecer dicho apartado con el objetivo de hacer cumplir la ley y proteger el patrimonio de la ciudadanía, por lo que es un aspecto que debe considerarse importante y urgente en la presente reforma.*

8.- *Finalmente, los ajustes de técnica legislativa se deben realizar de manera minuciosa a efecto de contar con una ley más clara y eficiente.*

CONSIDERACIONES EN LO PARTICULAR.

Sugerimos modificar la propuesta de decreto a efecto de establecer que los asesores inmobiliarios que hagan uso de la acreditación de una agencia, se le exija como requisito el haber aprobado el "Programa" y así garantizar que cuenten con los conocimientos necesarios para realizar la intermediación inmobiliaria.

Finalmente, sugerimos fortalecer el Capítulo XIV "De las Sanciones", pues se agregan los tipos de sanciones, pero falta profundizar en los supuestos en que serían aplicadas.

Cabe destacar que existen distintos retos importantes que deseamos se trabajen de manera clara y coordinada, para que esta iniciativa de reforma a la ley que nos regula, funcione y logre el impacto social debido. Uno de ellos es la difusión y comunicación de manera masiva, constante y contundente de esta ley, por parte del Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo, en los siguientes rubros:

- *Existencia de la ley.*
- *Beneficios para el agente inmobiliarios que se acredita*
- *Beneficios para el usuario.*
- *Socializarla en todas las notarías, oficinas inmobiliarias, oficinas de los tres órdenes de gobierno, desarrolladoras de vivienda, hipotecarias, bancos, cajas populares y público en general de los 46 municipios.*

Mientras más sea de dominio público la ley, más se conocerá y llevará a su cumplimiento, dando mayores garantías a quienes participan en el proceso de compra-venta de un bien inmueble.

Con lo anteriormente expresado, tengo la plena confianza que la madurez que tiene esta ley y el trabajo disciplinado, constante, comprometido y formal de la AIAG desde su establecimiento, así como de la labor legislativa y trabajo de Gobierno del Estado, permitirá que esta ley que nos regula sea fortalecida, más clara, más funcional y más efectiva en la práctica, para que de esta forma, los resultados sean los que los guanajuatenses deseamos, que es brindar certeza a los participantes de las operaciones inmobiliarias, inhibir los fraudes inmobiliarios, profesionalizar a los agentes inmobiliarios y dar un orden a nuestra actividad comercial.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por parte de la **CÁMARA NACIONAL DE COMERCIO, SERVICIOS Y TURISMO DE LEÓN** se apuntó que:

Diversos de nuestros afiliados son empresas o asociaciones líderes en sus diversos gremios, en este caso, del sector inmobiliario, como lo es la Asociación de Agentes Acreditados del Estado de Guanajuato (AIAG), siendo una asociación que se distingue ya que todos sus asociados se encuentran debidamente acreditados ante la Secretaría de Desarrollo Económico Sostenible del Gobierno del Estado de Guanajuato, así como por su amplia colaboración con la propia Cámara (Canaco León), el Colegio de Notarios de Guanajuato, el Gobierno del Estado, el Poder Legislativo, entre otros.

Resulta innegable que el desarrollo económico de nuestro estado se atribuye en gran medida al sector inmobiliario, por ello la trascendencia de la reforma legislativa con número de expediente 699/ LXV - 1 pues, detectamos que involucra dos aspectos principales para nuestro estado.

En una primera instancia, conlleva el objetivo de proteger el patrimonio de la ciudadanía, todas aquellas personas que contratan a un prestador o prestadora de servicios de intermediación inmobiliaria, quienes ponen en manos de dicha persona gran parte de su patrimonio, o inclusive, su totalidad.

Por lo anterior, resulta imperativo, que se fortalezca la regulación de las y los agentes inmobiliarios (personas físicas) y de las agencias inmobiliarias (personas morales) para lograr el objetivo en cuestión.

En segunda instancia, la reforma legislativa involucra el fortalecimiento de la legislación en la materia para contar con agentes inmobiliarios especializados con los conocimientos necesarios para realizar su trabajo con excelencia, ética y profesionalismo.

Para la Canaco León, la reforma legislativa resulta destacable y sumamente necesaria para el ámbito estatal y a nivel nacional, toda vez que, hoy en día, 21 de las 32 entidades federativas ya cuentan con su ley en la materia y Guanajuato no debe quedarse atrás, por lo que manifestamos nuestra opinión en sentido positivo con los siguientes comentarios en lo particular.

1. Sugerimos considerar que el nombre o denominación de la Ley, se modifique a "Ley que regula la Intermediación Inmobiliaria del Estado de Guanajuato" o "Ley que Regula a los Agentes, Agencias y Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Guanajuato", lo anterior se propone toda vez que, el nombre propuesto "Ley que Regula las Operaciones Inmobiliarias en el Estado de Guanajuato" resulta muy amplio, cuando en realidad, de acuerdo con la NORMA Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021, Prácticas comerciales Requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados 1, la actividad que realizan las y los agentes inmobiliarios y las agencias inmobiliarias es la intermediación o la comercialización inmobiliaria, sugerimos dicha acotación.

2. Asimismo, en técnica legislativa, observamos que hubieron omisiones en el proyecto de decreto que sugerimos considerar en la mesa de trabajo y al momento de la dictaminación en las Comisiones Unidas para aclarar si se busca derogar o modificar dichos Capítulos y artículos o, en caso de haber sido una omisión involuntaria, que se agreguen al dictamen.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

3. Otro aspecto relevante que sugerimos es fortalecer la redacción del "Capítulo IV De las Asociaciones Inmobiliarias" para aclarar que la acreditación de dichas asociaciones es opcional y no obligatorio a efecto de no contravenir el derecho a la libre asociación consagrado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

4. Finalmente, consideramos que se trata de una reforma con gran alcance pues, contempla modificaciones a la Ley del Notariado del Estado, sin duda la función notarial es muy esencial en la intermediación/ comercialización inmobiliaria que realizan las y los agentes inmobiliarios, con su apoyo, mostrando y compartiendo el Padrón de los agentes inmobiliarios acreditados a quienes acuden a sus servicios, generará una cultura ciudadana de prevención y, la verificación en las Notarías que las y los agentes inmobiliarios estén acreditados, sin duda, ayudará a combatir no solo malas prácticas, sino también delitos patrimoniales.

Por parte del **GERENTE DE CRÉDITO, DELEGACIÓN XVI, GUANAJUATO, DEL INFONAVIT** se apuntó que:

Primero que nada, felicitarlo por dicha iniciativa, pues es siempre el interés del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, el que los aliados estratégicos; como lo son promotores de venta, agentes inmobiliarios, notarios etc., siempre estén actualizados y en constante profesionalización así como también cuenten con las competencias necesarias para ejercer su importante función.

Así mismo el instituto cuenta actualmente con una regulación interna para nuestros aliados estratégicos en el caso de los promotores de venta, contamos con el sistema REDES INFONAVIT, el cual regula y controla a los promotores de venta con el fin que se encuentren actualizados con la norma nacional oficial más actual, en este caso por el CONSEJO NACIONAL DE NORMALIZACION Y CERTIFICACION DE COMPETENCIAS LABORALES DE LA SEP. a través de su estándar de competencia ECO903.01.

Dicho lo anterior le comento que actualmente alrededor del 60% de los créditos ingresados en el instituto son tramitados e inscritos los promotores de venta certificados y avalados por el instituto.

Para mayor referencia se puede consultar a los promotores de venta que se encuentran autorizados por el instituto se encuentran publicados en el portal oficial del instituto en la siguiente ruta :

Promotores de ventas y asesores de cobranza | Infonavit

Con el contexto anterior le comentamos que es de sumo interés del instituto participar en las mesas de trabajo y diálogo que se estén llevando a cabo en lo inherente a la aprobación y diseño de esta excelente iniciativa, por lo que le solicitamos amablemente permitir nuestra participación y aporte en lo subsecuente.

Así mismo, hacemos la aclaración que no tenemos representantes del instituto ante ninguna instancia, a excepción del Delegado Regional Mtro. Gustavo Enrique Pintos Gutierrez, o en su caso cualquiera de los apoderados del instituto como es el caso de su servidor.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por este motivo es que solicitamos se nos den las facilidades para la participación en la construcción de esta ley, ya es siempre de nuestro interés que iniciativas como esta fortalezca a nuestros aliados estratégicos y por ende al instituto.

...

*Es siempre el interés del **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)**, el que sus aliados estratégicos -como lo son promotores de venta y notarios-, se encuentren actualizados y en constante profesionalización; así como que cuenten con las competencias necesarias para realizar su labor dentro del marco de la ley, brindando certeza y seguridad a las personas derechohabientes.*

En dicho sentido, hago de su conocimiento que este Instituto ya cuenta con una sistema de evaluación y certificación de las personas que se desempeñan en la función de consultoría personalizada de los productos de crédito para las y los derechohabientes, misma que les permite orientar sobre las opciones de crédito, formalizar la obtención del crédito y acompañar al usuario en la entrega de la vivienda.

Este sistema tiene como base un estándar de competencia elaborado por empresarios, institutos y actores de ramas industriales, y es aprobado por el Consejo de Normalización y Certificación de Competencia Laboral (Conocer), dependiente de la Secretaría de Educación Pública (SEP).

Las áreas que comprende el estándar de competencia que el Infonavit ha publicado en el Diario Oficial de la Federación en conjunto con Conocer para la certificación de sus promotores de ventas son:

- **Promoción especializada para productos de crédito Infonavit (EC0903.01)**
Se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 20 de diciembre de 2019.
- **Promoción especializada para productos de crédito Infonavit (EC0903)**
Se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 14 de julio de 2017.
- **Asesoría en materia de crédito de vivienda**
Se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 4 de agosto de 2014.
- **Promoción especializada para productos de crédito Infonavit (EC0-903.02)**

El proceso de certificación incluye una capacitación y una evaluación para determinar si el promotor de ventas es competente o no en el estándar.

Actualmente este proceso tiene un costo por persona de 3 mil 800 pesos, más IVA, mismos que son cobrados por las entidades certificadoras, cuyo directorio puede consultarse en el sitio web del Instituto.

*Además, informo que través del portal de **Redes Infonavit** es posible que las personas interesadas en adquirir una vivienda con el apoyo de un promotor o promotora de vivienda sepan si éste cuenta con la certificación.*

Dicho lo anterior le comento que actualmente alrededor del 60 por ciento de los créditos ingresados en el Instituto son tramitados e inscritos por promotores y promotoras de venta certificados.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por parte de **CANADEVI GUANAJUATO** se apuntó que:

Por este medio le envié cordial saludo a la vez de dirigirme a usted con respecto a la iniciativa de reforma a la Ley que regula a los agentes inmobiliarios en el Estado de Guanajuato, manifestando que la Cámara empresarial, está a favor de que los asesores inmobiliarios estén regulados, dando mayor formalidad a la industria de la vivienda, sin embargo, desconocemos las formas y los objetivos de la ley en cuestión, es por ello que solicitamos de la manera más atenta, se nos invite a las mesas de trabajo de revisión y a los foros de análisis que se darán para la observación, comentarios y/o aportaciones que la industria pueda dar a fin de enriquecer a la misma.

Aprovecho la ocasión para comentar que en CANADEVI, actualmente certifica las siguientes normas del Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER),

- EC0036 PROMOTOR VECINAL
- EC0589 EJECUCION DE LOS PROCESOS OPERATIVOS DEL RUV
- EC0076 EVALUACIÓN DE LA COMPETENCIA DE CANDIDATOS CON BASE EN ESTÁNDARES DE COMPETENCIA
- EC0903.02 PROMOCIÓN ESPECIALIZADA PARA PRODUCTOS DE CRÉDITO INFONAVIT
- EC0944 PROMOCIÓN ESPECIALIZADA PARA PRODUCTOS DE CRÉDITO EN COFINANCIAMIENTO (SE OTORGA A ENTIDADES FINANCIERAS)
- EC0110.02 ASESORÍA EN COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES
- EC1629 ASESORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ATENCIÓN, GESTIÓN Y OPERACIÓN DE LOS ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO OTORGADOS POR EL FOVISSSTE (EN IMPLEMENTACIÓN, SE INICIA CERTIFICACIÓN EN SEPTIEMBRE 2024)

Por lo que solicitamos, en su caso, ser órgano de certificación, atendiendo que ya tenemos vasta experiencia en el tema.

Cabe hacer mención que la industria de la vivienda representa el 6% del PIB Nacional equivale a 1,050 miles de millones de pesos constantes (2019), la industria de la vivienda impacta 31 de las 42 ramas de la economía nacional y genera 2.5 millones de empleos; esto representa el 5.6% de los puestos de trabajo de la economía, es decir, prácticamente 6 de cada 100 mexicanos laboran en la industria de la vivienda. Además, la industria agrupa empleos relacionados con la construcción, arquitectura y diseño, ingeniería, servicios profesionales y financieros.

Además, la Cámara es órgano de consulta atendiendo lo que señala la Ley de Cámaras Empresariales y sus Confederaciones en su artículo 4, que a la letra dice: Las Cámaras y sus Confederaciones son instituciones de interés público, autónomas, con personalidad jurídica y patrimonio propio, constituidas conforme a lo dispuesto en esta Ley y para los fines que ella establece....

Son órganos de consulta y colaboración del Estado. El gobierno deberá consultarlas en todos aquellos asuntos vinculados con las actividades que representan.

...



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Los comentarios que se presentan en los Anexos 1 y 2 surgen de mesa de trabajo, discusiones y preocupaciones de socios y miembros de nuestra Cámara, los cuales ven con preocupación el que el contenido de la Iniciativa de Ley en la práctica puede generar escenarios adversos para la actividad del Agente, Empresas y Notarios: a) se puede generar una sobre regulación de actividades, protocolos o procesos que ya se encuentran adecuadamente normados en Leyes en materia de vivienda y Códigos (Civil y de Comercio); b) puede generar algunas lagunas en la implementación para el tema de la Acreditación de los Agentes, Agencias y Asociaciones, lo cual puede derivar en el lucro en favor de alguna asociación; c) en relación con el tema de capacitación y acreditación, en CANADEVI actualmente fomentamos la capacitación de nuestros Agentes y Asesores validadas y emitidas por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER), por medio de la siguiente oferta:

1. EC0036 PROMOTOR VECINAL
2. EC0589 EJECUCION DE LOS PROCESOS OPERATIVOS DEL RUV
3. EC0076 EVALUACIÓN DE LA COMPETENCIA DE CANDIDATOS CON BASE EN ESTÁNDARES DE COMPETENCIA
4. EC0903.02 PROMOCIÓN ESPECIALIZADA PARA PRODUCTOS DE CRÉDITO INFONAVIT
5. EC0944 PROMOCIÓN ESPECIALIZADA PARA PRODUCTOS DE CRÉDITO EN COFINANCIAMIENTO (SE OTORGA A ENTIDADES FINANCIERAS)
6. EC0110.02 ASESORÍA EN COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES
7. EC1629 ASESORÍA ESPECIALIZADA PARA LA ATENCIÓN, GESTIÓN Y OPERACIÓN DE LOS ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO OTORGADOS POR EL FOVISSSTE (EN IMPLEMENTACIÓN, SE INICIA CERTIFICACIÓN EN SEPTIEMBRE 2024)

Por tanto, solicitamos respetuosamente, se considere, en su caso, ser órgano de certificación, atendiendo que ya tenemos vasta experiencia en el tema.

En razón de lo anterior refrendamos nuestro compromiso y apoyo en la profesionalización de los Agentes Inmobiliarios, misma que actualmente se desarrolla a través de capacitaciones, cursos y conferencias que se proporcionan en CANADEVI y en alianza con autoridades en materia de vivienda. Creemos que atendiendo estos comentarios de forma y fondo, ayudará a cumplir el objetivo de tener Agentes Inmobiliarios profesionales y capacitados.

...

Consideramos que el Nombre de la Ley debe mantenerse como se encuentra actualmente y no ampliarse a Operaciones inmobiliarias, ya que el objetivo de la reforma son los sujetos: "Agentes inmobiliarios" y no debe extenderse a sobre regular un objeto: "las operaciones inmobiliarias". Esto último ya se encuentra debidamente regulado desde Leyes Generales, Códigos Civiles y Procedimentales, Leyes Locales y Normas Oficiales Mexicanas.

Justificación es profesionalizar, regular y certificar a los Agentes Inmobiliarios.

La justificación de la Reforma busca garantizar el derecho a la vivienda, prevenir fraudes inmobiliarios, regular a las agencias y asociaciones inmobiliarias, fortalecimiento de las Notarías.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Consideramos que la justificación de la Iniciativa de Ley no es acorde con lo que busca regular. Por un lado, habla del derecho a la vivienda, el cual se encuentra protegido por Tratados Internacionales, la Constitución Política del Estado de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y las leyes generales, estatales y reglamentarias de la materia. Por otro, el contenido de la norma ya no guarda relación con el derecho a la vivienda del que se habla en la Justificación, puesto que el contenido busca ampliar la acreditación de agentes, agencias y asociaciones de agentes, además de que busca establecer una obligatoriedad que deberán tener los Notarios Públicos en relación con la verificación del cumplimiento de acreditación. Por tanto, justificación y contenido de la iniciativa no guardan relación ni congruencia.

Impacto Jurídico: *La presente propuesta de reforma brindará mayor certeza y seguridad jurídica a las personas que se dedican como actividad laboral a las operaciones inmobiliarias así como a las personas a quienes les brindan sus servicios.*

Se dará cumplimiento a la obligación prevista en el artículo 1a de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) al cumplir que en el ámbito de sus competencias, se promoverán, respetarán, protegerán y garantizarán los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Protegiendo diversos derechos como lo son el derecho a una vivienda digna, derecho a la vida digna, el derecho a la propiedad, derecho a la integridad personal, la protección de grupos vulnerables quienes realizan operaciones inmobiliarias con propiedades de interés social, entre otros que están contemplados y amparados por la CPEUM así como en diversos tratados internacionales como la Convención Americana sobre los Derechos Humanos, el Protocolo Adicional a la Convención Americana de los Derechos Humanos, entre otros.

Con el fin de complementar y en su caso, subsanar lo aquí expuesto, se le solicita a la Comisión Legislativa a la que, de acuerdo con el turno que dé la Mesa Directiva del Congreso del Estado de Guanajuato, se le solicite al Instituto de Investigaciones Legislativas del Congreso del Estado de Guanajuato que profundice en el impacto jurídico que tendría la presente propuesta en caso de aprobarse, remitiendo el estudio y opinión correspondiente a las y los diputados para la debida dictaminación.

En relación con el impacto jurídico, la iniciativa de Ley no plantea que de aprobarse la Reforma, esta generaría una sobre regulación sobre la actividad que realizan los Notarios Públicos en relación con los bienes inmuebles que formen parte de una operación inmobiliaria. Además, se observa que una posible laguna que perjudicaría a los Notarios Públicos: el seguimiento al proceso de la operación inmobiliaria, la cual no se define ni se establece en qué consiste.

Impacto administrativo: *La propuesta reitera la importancia de que la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable realice los ajustes necesarios para dar cumplimiento a sus obligaciones de implementar el Sistema de Denuncias, instalar el Consejo y de Implementar las Secciones correspondientes del Padrón de Agentes, Agencias y Asociaciones Inmobiliarias del Estado.*

a. En relación con el impacto administrativo, no se advierte que la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable tendrían que crear nuevas unidades organizacionales para ejecutar las nuevas facultades o ampliación de estas contenidas en la Iniciativa de Reforma.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Impacto presupuestario: La presente reforma representaría un ingreso considerable en los Ingresos del Estado ya que se aumentaría el número de acreditaciones, mismos que conllevan un pago para la realización del trámite.

A efecto de complementar y en su caso, subsanar cualquier omisión respecto a presente impacto, se pide a la Comisión Legislativa a la que le sea turnada la presente propuesta por parte de la Mesa Directiva del Congreso del Estado de Guanajuato, que le solicite a la Unidad de Finanzas Públicas del Congreso del Estado de Guanajuato que profundice en el impacto jurídico que tendría la presente propuesta en caso de aprobarse.

En relación con el impacto presupuestario no se identifica cuál sería el impacto presupuestal de la Iniciativa de Reforma en relación con las nuevas facultades o ampliación de estas asignadas a la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable;

Impacto social: El impacto social consistiría en fomentar la formación, capacitación y profesionalización de los agentes y agencias inmobiliarias que brindan sus servicios como personas físicas y como personas morales en calidad de agencias inmobiliarias.

Asimismo, permitiría a las Asociaciones debidamente constituidas ante la ley, de contar con un distintivo, es decir la acreditación que dará una mayor certeza y confianza a los agentes y agencias inmobiliarias que se asocien.

Finalmente, generará mayor confianza de la ciudadanía en el sector inmobiliario y una adecuada protección de su patrimonio.

En relación con el impacto social no se advierte cómo el que un agente, asociación o asesor cuente con una acreditación garantiza el derecho a la vivienda. Así mismo, tampoco el efecto positivo de las sanciones mejoraría o garantizaría el derecho a la vivienda de las personas que habitan este estado.

Los Agentes inmobiliarios ya celebran contratos denominados "Contratos de comisión mercantil" regulados en el Código de Comercio (Libro Segundo - Del Comercio en General Título Tercero Capítulo I - De los Comisionistas), por lo que lo establecido en el artículo en el artículo 5 quinquies fracción tercera viene a sobre regular un acto ya regulado.

Adicional, los asesores y agentes que trabajan en las empresas inmobiliarias promueven de forma exclusiva e intervienen en la comercialización de las casas que ofertan esas empresas, los cuales ya se encuentran plenamente certificados y capacitados.

Consideramos que el concepto "consecuencias" establecido en el artículo 5 Quinquies fracción IV tiene una connotación negativa que desalentaría la relación agente inmobiliario - cliente. Además se advierte que el reportar operaciones inmobiliarias que puedan generar delitos informando a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable no tiene sustento. Adicional en la obligación de los llevar registro de los Contratos celebrados por un agente inmobiliario no queda claro el sentido de esta.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

En relación con el artículo 6 Bis no queda claro ni adecuadamente regulada la función de la Secretaría de Gobierno para verificar que los agentes inmobiliarios se encuentren acreditados, cuando en las sanciones y en los artículos de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato se establece como una obligación del Notario Público. Por tanto, advertimos una incongruencia y laguna en esta obligación.

En el artículo 9 se establece que se deberán elaborar reportes de operaciones inmobiliarias. Por tanto, de aprobarse, tendrían que publicarse datos sensibles que pueden violar la protección de información y datos personales de las partes involucradas en operaciones inmobiliarias.

En resumen,

1. Nos preocupa que la iniciativa de Ley no identifica de manera adecuada y pertinente los impactos jurídicos, administrativos y presupuestarios sobre quienes se cargarán de verificar su cumplimiento (Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable y Secretaría de Gobierno) y menos sobre los sujetos obligados a su cumplimiento (Agentes, Asociaciones y Notarios):

2. Los impactos manifestados en la Iniciativa de Reforma no se encuentren desarrollados de manera adecuada crearía más problemas que soluciones en la práctica e implementación, sobre todo en cuanto a conflicto entre la interpretación y aplicación de normas estatales y federales;

3. En cuanto al Proceso Legislativo, en su momento CANADEVI no fue consultada ni invitada a participar en la Mesa de Trabajo, aún y cuando por Ley somos órganos obligados de Consulta.

4. Respecto a los requisitos de Acreditación estamos de acuerdo puesto que su objetivo es la profesionalización de los agentes inmobiliarios, pero aquella debe quedar como facultad de la Secretaría de Desarrollo Económico y Sustentable y que puede apoyarse de la CANADEVI (el cual ya impulsa certificaciones de competencias y capacitaciones para sus empresas, afiliados y agentes) y los organismos federales en materia de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) y bajo ninguna circunstancia debe constituirse como elemento de lucro o quedarse sujeto a particulares u asociaciones civiles;

La obligación de dar seguimiento a operaciones inmobiliarias no queda clara en cuanto a su fondo y delimitación.

Los Notarios y Notarías dan seguimiento al proceso de operación inmobiliaria para verificar que quienes intervienen cuentan con los títulos de propiedad y la acreditan, que tienen pleno goce de derechos civiles, que el bien inmueble puede ser parte de la operación inmobiliaria, determinar la carga impositiva (impuestos) que deberán cubrirse por la operación, además de validar el contrato de compraventa y otras formalidades ya reguladas por Leyes en la materia.

Las sanciones que se pretenden imponer a Notarios por no verificar que Agentes inmobiliarios cuenten con acreditación deriva en una actividad de fiscalización que escapa a la naturaleza de actos y procedimientos propios de la naturaleza de un Notario, por lo cual creemos que es excesiva.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Al ser una facultad expresa para la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable y cuyo acompañamiento y auxilio recae en la Secretaría de Gobierno, deben ser estos dos organismos de la administración pública centralizada los obligados a verificar que agentes y agencias inmobiliarias cuenten con la acreditación.

Por parte de **COPARMEX ZONA METROPOLITANA DE LEÓN** se apuntó que:

En COPARMEX Zona Metropolitana de León, apoyamos la regulación de los asesores inmobiliarios para formalizar la industria de la vivienda. Sin embargo, desconocemos los detalles y objetivos específicos de la ley propuesta. Por lo tanto, solicitamos atentamente ser incluidos en las mesas de trabajo y foros de análisis, donde podamos aportar observaciones, comentarios y sugerencias que enriquezcan esta iniciativa.

Es relevante destacar que existen organismos como CANADEVI Guanajuato, que ya cuentan con certificaciones y capacitaciones para estos fines. Consideramos que la nueva ley podría redundar en una duplicidad y burocratización innecesaria del desarrollo inmobiliario en nuestro estado.

La industria de la vivienda representa el 6% del PIB nacional, equivalente a más de mil millones de pesos. Este sector impacta 31 de las 42 ramas de la economía nacional y genera 2.5 millones de empleos, representando el 5.6% de los puestos de trabajo en el país. En otras palabras, aproximadamente 6 de cada 100 mexicanos trabajan en esta industria, que abarca empleos en construcción, arquitectura, diseño, ingeniería, servicios profesionales y financieros.

En COPARMEX estamos comprometidos con mejorar las condiciones de los guanajuatenses. Por ello, consideramos fundamental que se consulte a todos los organismos empresariales formales y legales antes de proponer este tipo de iniciativas de ley. De esta manera, se asegura una consulta integral en asuntos relacionados con las actividades que representamos.

Siempre apoyaremos la legalidad, el estado de derecho y la transparencia, que son esenciales para una sociedad justa. Sin embargo, nos oponemos a la sobre regulación, que puede sofocar la innovación y frenar el desarrollo. Buscamos un equilibrio que permita el crecimiento económico y social mientras se mantiene la justicia para todos.

Por parte de **MOMENTUM EVOLUTION S.C.** se apuntó que:

- *Adolece de un número mínimo de horas de capacitación. Podría solicitarse un número de horas de capacitación por año y las competencias que debe desempeñar en su actividad laboral.*
- *Al momento de renovar la acreditación las constancias, certificados y demás documentos académicos pudieran ser un documento que compruebe.*
- *No incluye a los municipios para realizar consultas al Padrón de agentes inmobiliarios y llevar a cabo los tramites que un agente, inmobiliaria o un desarrollador deben de realizar.*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

- Solo se enuncia a los agentes inmobiliarios y a las inmobiliarias, cuándo el esquema debe ser más incluyente también a los desarrolladores y a su fuerza de venta, tal como aplica actualmente a la NOM-247.
- La cédula de acreditación debe de entregarse después de haber cumplido los requisitos formales para poder ser un agente inmobiliario.
- Implementar un formato de acreditación digital a la par de la física
- Conforme al proyecto de micro credencialización de la SDES deberá de dar de alta las certificaciones y documentos oficiales que el agente inmobiliario deberá de cumplir, para su desarrollo profesional como de su emprendimiento.
- Adolece de una geolocalización para validar que cuente con presencia física además de la fiscal, con el fin de dar certeza al consumidor y no sea una empresa fantasma.
- Contar con un padron de organizaciones públicas y privadas, autorizado por SDES para brindar capacitación.
- Las agencias inmobiliarias deben solicitar a sus agentes que estén acreditados independientemente que las agencias lo estén.

Por parte de la **ASOCIACIÓN DE AGENTES INMOBILIARIOS ACREDITADOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO e INLEX BAJÍO SERVICIOS LEGALES & COMPLIANCE, S.C.** se apuntó que:

- La acreditación estatal de las y los agentes inmobiliarios ha sido una clara prioridad para el Gobierno del Estado de Guanajuato para proteger el patrimonio de la ciudadanía, promover el desarrollo de un capital humano altamente calificado y el crecimiento de la competitividad del sector inmobiliario.
- Por otro lado, la acreditación estatal se distingue de las certificaciones de la CONOCER porque las segundas, son opcionales, por ende, no obligatorias como si lo es, la acreditación por el Gobierno del Estado y no generan un padrón ni un control riguroso que permita identificar ni contactar a la persona que ofrece dichos servicios.
- Además, en beneficio de ciudadanos, agentes, inmobiliarias y desarrollos inmobiliarios, gracias a la Ley vigente y la reforma legislativa se podrá identificar y contactar a los agentes inmobiliarios especializados para generar sus equipos de ventas que estén y sobre todo, que en caso de incumplimiento de su contrato de prestación de servicios podrán acudir ante la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable para que se les sancione de conformidad con la ley y se protejan sus derechos.
- Cabe mencionar que, unas numerosas certificaciones que no tienen relación a la reforma, sin embargo, permiten ampliar los servicios que pueden ofrecer los prestadores de servicios inmobiliarios, pero no suplen la especialización que si exige la acreditación estatal y cuyos temas mínimos están establecidos por la Ley.



- Respecto a las certificaciones del INFONAVIT, se puntualiza que no tienen una relación directa al objeto de la Ley que Regula a los Agentes Inmobiliarios y, por ende, a la reforma. Son dos cuestiones distintas, una es el servicio de gestión de crédito y por otro lado la prestación de servicio de intermediación inmobiliaria para la comercialización de un inmueble que realizan los agentes inmobiliarios.

- **Las certificaciones existentes no cuentan con un padrón público** al que pueda acceder la ciudadanía; no puede sancionar como lo haría el Gobierno del Estado por conducto de, la autoridad fiscal para imponer multas; En caso de un litigio, sería idóneo acceder a un Padrón público estatal para demandar a la persona correspondiente, facilitando la notificación de la parte demandada, que en la práctica entorpece e impide el acceso a la justicia de la persona afectada; y en la acreditación estatal, la Ley exige los conocimientos mínimos.

- **Actualmente, 21 de las 32 entidades federativas en México**, como lo son Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Colima, Chihuahua, Ciudad de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz ya regulan a las y los agentes inmobiliarios con una ley estatal que genera un padrón o registro como un mecanismo para la prevención de la afectación del patrimonio y para fomentar la especialización de los servicios de intermediación inmobiliaria.

- **La acreditación estatal para las y los agentes inmobiliarios sirve como un medio de control riguroso idóneo** para que la ciudadanía cuente con un listado público (padrón) a efecto que puedan acudir a los servicios de agentes inmobiliarios que el Gobierno del Estado ha verificado que cuenten con los conocimientos suficientes y documentación en caso de necesitar sancionar en caso de incumplimiento a la ley.

- Finalmente, para lograr la correcta protección al patrimonio de la ciudadanía la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone en su artículo 40 que cada entidad federativa cuenta con es libre y soberana en todo lo concerniente a su régimen interior**, por lo tal, pueden legislar en su ámbito de competencia, tomando las medidas necesarias para que, de manera transversal pueda hacer frente a las problemáticas sociales que se viven, por ello existe una clara tendencia a nivel nacional de legislar en la materia.

Se sugiere incorporar en el presente artículo la excepción que contempla la ley vigente en su artículo 3, consistente en

"Las personas físicas que realicen operaciones inmobiliarias en bienes que sean de su propiedad, no estarán obligadas en los términos de la presente Ley.

Esta excepción aplica también a las personas morales cuya actividad comercial preponderante no sean operaciones inmobiliarias."

En el proyecto de decreto de la iniciativa de reforma se omitió hacer referencia a dicha disposición, sin embargo, consideramos que debe adicionarse al presente artículo.

En la propuesta de decreto se omitió hacer referencia al presente artículo, sin embargo, sugerimos derogarlo y adicionar su contenido al artículo 1, toda vez que, al establecer la naturaleza y objeto de la ley, se debería mencionar la excepción de su aplicación.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

"XIV. las agencias inmobiliarias, deberán informar sobre los asesores que harán uso de su acreditación.

En el supuesto que, cambien las personas que hacen uso de dicha acreditación, deberá avisar a la Secretaría en un plazo no mayor a 10 días naturales.

La agencia inmobiliaria 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."

"XV. La agencia inmobiliaria solo podrá autorizar como asesor inmobiliario a quienes cuenten con la aprobación del programa."

En caso de incorporar lo anterior, sugerimos recorrer la numeración de la fracción subsecuente.

Artículo 5 Sexies. Los agentes inmobiliarios y agencias inmobiliarias que constituyan asociaciones inmobiliarias con el propósito de promover los intereses comunes de sus miembros y mejorar las prácticas en el gremio podrán acreditar las mismas.

La Secretaría emitirá la acreditación e inscribirá en el padrón a las asociaciones inmobiliarias que cumplan los requisitos establecidos por esta Ley y su reglamento.

Para acreditar las asociaciones, sus integrantes deberán contar con la acreditación de agentes o agencias inmobiliarias y estar debidamente inscritas en el Padrón.

Las asociaciones deberán contar con un listado de sus integrantes actualizado e informar a la Secretaría, de manera trimestral, de sus altas y bajas.

Artículo 10 Bis. Para el ejercicio de las funciones de las asociaciones inmobiliarias cuya intención sea brindar mayor certidumbre a las y los agentes inmobiliarios, podrán contar con la acreditación que para el efecto emita la Secretaría.

IV. Constancia de aprobación y cumplimiento del programa a que se refiere la presente Ley; y"

Cabe mencionar que el término de "constancia" se usa en la fracción III del artículo 18 referente al requisito para renovar la acreditación en la ley vigente, por lo que incluso serviría para homologar la terminología.

Consideramos indispensable que la autoridad conozca el domicilio del asesor inmobiliario, así como se realiza con los agentes y agencias inmobiliarias.

Finalmente, sugerimos incluir la fracción IV del decreto, el cual, recorriendo la numeración de la fracción derogada sería la correspondiente al cumplimiento del programa, toda vez que, es necesario garantizar que quienes tengan o hagan uso de una cédula de acreditación cuenten con los conocimientos necesarios.

Proponemos el siguiente ajuste de redacción:

"VI. Presentar constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del Contrato de Adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Además, se solicitará a los asesores inmobiliarios que presenten los requisitos estipulados en el artículo 11, fracciones I, II, III y IV.”

V. Relación de los agentes o agencias inmobiliarios que integrarán la misma y de su representante legal, quienes deberán contar con la acreditación correspondiente.”

Sugerimos eliminar el segundo párrafo, toda vez que, si se establece que deberán estar acreditados los miembros de una Asociación Acreditada, la Secretaría ya tendrá esa documentación y la facilidad de verificar a los integrantes de la asociación en el Padrón.

Renovación de la...

Artículo 18. El agente, agencia o asociación inmobiliaria tiene la obligación de renovar cada dos años la acreditación. Para ello, deberá presentar por escrito ante la Secretaría la solicitud de renovación, con una anticipación de treinta días hábiles anteriores al vencimiento de la acreditación.

La clave de la cédula de acreditación deberá permanecer de acuerdo a la numeración de la primera cédula que se le haya otorgado al agente, agencia o asociación inmobiliaria.

III. Constancia que acredite nuevamente el cumplimiento del programa a que se refiere la presente Ley.

Sugerimos cambiar el término de "Registro" a "Padrón".

El Padrón se clasificará de la siguiente manera:

III. Sección C. En la que se inscribirán a las asociaciones Inmobiliarias acreditadas.

La Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, establece que "corresponde a los notarios recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe"¹².

Dicha Ley, dispone que los notarios están obligados al establecimiento y adopción de procesos y procedimientos para el mejoramiento continuo de su función¹³.

Asimismo, los notarios tienen la obligación de ilustrar a las personas que soliciten sus servicios¹⁴.

Tal como se realiza con los deudores alimentarios y con la prevención de lavado de dinero, los Notarios fungen como un medio de control por el alcance de sus servicios.

Con base en lo anterior, resulta necesario ver por la protección del patrimonio de la ciudadanía, considerando que la mayoría de las operaciones inmobiliarias, se formalizan ante una notaría pública, pudiendo involucrar uno o incluso más agentes inmobiliarios, relacionándose así el trabajo de las notarías y los agentes inmobiliarios, incidiendo en el patrimonio de la ciudadanía.

¹² Ídem 1, artículo 3.

¹³ Ídem 1, artículo 6.

¹⁴ Ídem 1, artículo 28.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Incluso hay notarías que ofrecen un pago por colaboración con los agentes y agencias inmobiliarias.

Por tal motivo, resulta idóneo que al momento en que el Notario otorga su fe pública, que le fue conferida por el Gobierno Estatal, detecte y evite malas prácticas o incluso delitos, llevados a cabo por agentes inmobiliarios, quienes a su vez, al estar acreditados también podrán proteger a sus clientes de las mismas acciones por parte de una notaría pública.

Actualmente, 21 de las 32 entidades federativas en México ya regulan a las y los agentes inmobiliarios, de dichas 21 entidades federativas, 9 entidades ya contemplan obligaciones para las Notarías Públicas, colaborando así, con el Gobierno Estatal, es decir, prácticamente la mitad de los estados, como lo son Baja California, Baja California Sur, Campeche, Guerrero, Nuevo León, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz, ya cuentan con éstas disposiciones normativas.

Por lo anterior, Guanajuato no puede quedarse atrás, resulta necesario con el fin de proteger el patrimonio de la ciudadanía, lograr el debido cumplimiento de la función notarial al brindar certeza jurídica, mejorar continuamente su función en beneficio de la ciudadanía y toda vez que, que la participación de los agentes inmobiliarios es innegable, establecer en la Ley que deberán verificar que el agente inmobiliario esté acreditado y tener visible el Padrón de Agentes Inmobiliarios Acreditados para la ciudadanía.

Hoy en día la Secretaría ya se encuentra proporcionando a las Notarías el Padrón impreso.

Si bien, es de reconocer que las Notarías ya colaboran para lograr los fines del presente decreto, se considera oportuno formalizarlo por certeza jurídica en la Ley.

SEGUNDO. Los agentes, agencias o asociaciones inmobiliarias que a la entrada en vigor del presente decreto lleven a cabo operaciones inmobiliarias, deberán, comparecer dentro de un plazo de 120 días naturales contados a partir de su vigencia, ante la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Estado de Guanajuato para presentar solicitud de acreditación.

A partir del...

En una propuesta ingresada a través del SID del Congreso, por parte de la **LICENCIADA LAURA CRISTINA MÁRQUEZ ALCALÁ**, se apuntó lo siguiente:

1. *La denominación de la ley, ciertamente corresponde a la regulación de los servicios inmobiliarios, y no a las operaciones inmobiliarias que son materia de otra competencia, por lo que sugiero se denomine **Ley que regula los servicios inmobiliarios en el estado de Guanajuato**.*
2. *Derivado de la primer mesa de trabajo en que se abordó la iniciativa de mérito, se observa la falta de especificidad en las conductas, y las respectivas sanciones a que haya lugar, por parte de los prestadores de servicios inmobiliarios, por lo que se hace la siguiente propuesta, a afecto de dar certeza respecto de la conducta indeseada y la sanción correspondiente, aclarando que siempre quedarán a salvo las acciones legales que por responsabilidad civil o penal deriven de la mala actuación de los destinatarios de la norma:*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Artículo 27. En el incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su reglamento por parte de los agentes o agencias inmobiliarias, la Secretaría podrá imponer las siguientes sanciones:

I. Apercibimiento;

II. Amonestación;

III. Multa;

IV. Suspensión de la acreditación y de la inscripción en el Padrón, y

V. Cancelación de la acreditación y de la inscripción en el Padrón.

Lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiera lugar.

Apercibimiento

Artículo 27 bis. Cuando los agentes o agencias inmobiliarias no se identifiquen plenamente en las operaciones inmobiliarias que realice o incumplan con sus obligaciones previstas en el artículo 8, fracciones III, IV y V.

Amonestación

Artículo 27 ter. Cuando los agentes o agencias inmobiliarias omitan dar aviso a la Secretaría de los cambios en sus datos otorgados para su acreditación, dentro del término establecido en la presente Ley,

Multa

Artículo 28. Serán sancionadas con multa quienes incurran en los siguientes supuestos:

I. Se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias y que realicen una o más operaciones inmobiliarias sin contar con la acreditación expedida por la Secretaría, se les impondrá una sanción de 200 veces el valor la Unidad de Medida y Actualización diaria;

II. Se ostenten como agentes o agencias inmobiliarias y que realicen una o más operaciones inmobiliarias con la acreditación de otra u otro agente o agencia inmobiliaria, se les impondrá una sanción de 200 veces el valor la Unidad de Medida y Actualización diaria;

III. Impidan las visitas de verificación que ordene la Secretaría conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento, se les impondrá una sanción de 200 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización diaria;

IV. Faciliten su cédula de acreditación y registro a una tercera persona con la finalidad que se ostente como agente o agencia inmobiliaria con cédula de acreditación, se les impondrá una sanción de 180 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización diaria, y

V. A las agencias inmobiliarias que omitan dar aviso a la Secretaría del alta o baja respecto de los asesores inmobiliarios, en los términos que señala esta Ley, se les impondrá una sanción de 70 veces el valor la Unidad de Medida y Actualización diaria.

Créditos fiscales

Artículo 28 Bis. Las multas tendrán el carácter de créditos fiscales y se harán efectivas por el fisco del Estado, para lo cual se girará el oficio correspondiente. La autoridad fiscal informará a la Secretaría el haber hecho efectiva la multa, señalando los datos que acrediten su cobro.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Suspensión de la acreditación y de la inscripción en el Padrón

Artículo 31. *Procede la suspensión de la acreditación y de la inscripción en el Registro, hasta por 2 años, cuando el agente o agencia inmobiliaria:*

- I. *Proporcione dolosamente información engañosa respecto de las operaciones inmobiliarias en las que intervenga;*
- II. *Ofrezca un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento expreso del usuario o persona facultada legalmente para otorgarlo;*
- III. *Remita a la Secretaría información falsa respecto de los requisitos que debe cumplir o de los servicios inmobiliarios en los que intervenga como agente o agencia inmobiliaria, y*
- IV. *Tenga en un mismo ejercicio fiscal más de dos multas.*

Cancelación de la acreditación

Artículo 29. *Procede la sanción de cancelación cuando el agente inmobiliario, durante la vigencia de su acreditación, hubiera sido condenado por delitos de carácter patrimonial o que durante la vigencia de su acreditación hubiera incurrido en reincidencia.*

Las y los agentes inmobiliarios que reciban una sanción consistente en la cancelación de su acreditación, podrán solicitarla nuevamente una vez transcurridos cinco años a partir de la fecha de la cancelación, cumpliendo con las disposiciones de la presente Ley, siempre que no se trate de condena por delitos patrimoniales.

Cuando la sanción proceda en contra del representante legal o uno de los asesores inmobiliarios que hagan uso indebido de la acreditación de una agencia inmobiliaria, o bien actúen con ella a título personal, la agencia inmobiliaria deberá eliminar a la persona del listado de asesores inmobiliarios que estén haciendo uso de su acreditación dando aviso a la Secretaría, y en caso de ser el representante legal, deberán cambiarlo y notificar en un lapso máximo de 3 días naturales a la Secretaría.

Artículo 29 bis. *Procede la cancelación de la acreditación de una asociación cuando uno o más de sus asociados no estén debidamente acreditados.*

Sistema de denuncias

Artículo 31 bis. *Toda persona podrá denunciar cualquier hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento a través del Sistema de Denuncias de la Secretaría.*

La Secretaría, implementará un sistema informático para el Sistema de Denuncias, al cual deberán tener acceso permanente los entes públicos y la ciudadanía.

Criterios para sancionar

Artículo 30. *Para imponer la sanción que corresponda, la Secretaría debe tomar en cuenta lo siguiente:*

- I. *Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado;*
- II. *La gravedad de la infracción cometida;*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

III. Las condiciones económicas del infractor;

IV. La reincidencia; y

V. DEROGADA

3. *Por lo que hace a la reforma a la Ley del Notariado, en el artículo 122 se establecen los supuestos que ameritan multa y se propone adicionar las relativas a la falta de verificación de la acreditación del agente inmobiliario y por no contar con el padrón visible.*

Luego de la intervención de los Notarios Públicos que participaron en la mesa de trabajo, se desprende la necesidad de clarificar la redacción del artículo 26, donde además, resulta relevante establecer la responsabilidad solidaria a que los notarios están sujetos en sus funciones cuando, por la inobservancia de sus funciones resulten daños y perjuicios; por lo anterior, se sugiere eliminar las fracciones IX y X del artículo 122 y traer, en sentido positivo, la obligación de verificar y tener a la vista el padrón, so pena de incurrir en inobservancia de la ley con las responsabilidades respectivas.

Ahora, para mayor claridad, se sugiere incorporar dichas previsiones como un artículo independiente, adicionándolo como un artículo 26-A, en los siguientes términos:

"Artículo 26- A. Cuando en una operación inmobiliaria resulte la participación de un agente o agencia inmobiliaria, los notarios verificarán que se cuente con la acreditación emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Estado de Guanajuato al momento de realizar sus funciones. Cuando de la verificación resulte que el agente o agencia inmobiliaria no cuenta con la acreditación emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable del Estado de Guanajuato deberán dar aviso a la Secretaría de Gobierno.

"Los notarios deberán contar con el Padrón de Agentes, Agencias y Asociaciones Inmobiliarias Acreditados de manera visible y de fácil acceso o lectura, para los interesados, por medios físicos o electrónicos.

"Los notarios serán responsables de los daños y perjuicios que se ocasionen a los usuarios de sus servicios cuando aquellos resulten como consecuencia de la inobservancia de las obligaciones a su cargo cuando intervengan en la operacion agentes o agencias inmobiliarios."

Cabe destacar que la intervención de los Notarios Públicos es esencial para el cumplimiento del objeto de la iniciativa, pues, antes que nada, son garantes de la seguridad jurídica y, por otro lado, colaborarían en el diseño de los programas de capacitación para quienes estén interesados en formar parte de ellos servicios inmobiliarios con la actualización de los temas legales que deben observar para procurar una adecuada asesoría a los usuarios.

4. *Por lo que hace a las inquietudes de los empresarios, cabe hacer las siguientes precisiones:*

a. *No se busca ampliar la tramitología, sino proteger sus negocios de los agentes fraudulentos.*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

b. Quienes ya cuentan con procesos de preparación, calificación y certificación de sus colaboradores y equipos de trabajo, se verán beneficiados, pues en el reglamento, se pueden establecer los mecanismos para validar, conforme al programa de capacitación, las habilidades y conocimientos adquiridos para efectos de la emisión de la acreditación.

c. Lo único que tienen que hacer, que se encuentren acreditados por las autoridades locales y registrados en el Padrón, para cuidar el proceso de la empresa, el patrimonio inmobiliario y a los potenciales clientes, todo ello con la actualización de la normativa local que, para efectos de operaciones inmobiliarias es fundamental.

d. Son procesos que no se llevan a cabo cada tres días, sino que tiene su temporalidad, y, en el caso de que algún colaborador salga de la empresa, se de noticia a la SDES a efecto de que lo elimine del Padrón, de ser el caso de una mala acción, o bien, se desvincule de la empresa que, a la postre, también es responsable solidaria de los daños y perjuicios.

Recordemos que se trata de la protección de todos los actores a través de la profesionalización y capacitación de los asesores inmobiliarios, buscando que en todo el momento, el patrimonio de las personas, e incluso, la integridad y vida de las personas, se vea protegidas.

Opiniones compartidas en el proceso de consulta.

En un ejercicio de apertura sostuvimos dos mesas de trabajo, los días 25 de julio y 26 de agosto de 2024, en las que escuchamos comentarios a la iniciativa tanto a favor como en contra.

CONSIDERACIONES DE LAS COMISIONES UNIDAS.

Nuestra ley orgánica otorga a las comisiones legislativas -en el artículo 89, fracción V-, la atribución de *dictaminar, atender o resolver las iniciativas de Ley o decreto, acuerdos, proposiciones y asuntos que les hayan sido turnados.*

La Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública tiene competencia para el conocimiento y dictamen de los asuntos *relacionados en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, obra pública, servicios e infraestructura básica, vivienda y fraccionamientos* (artículo 108 -fracción II- de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato).



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

En tanto que la Comisión de Justicia es competente para el conocimiento y dictamen de los asuntos que *se refieran a la creación de leyes o modificaciones a las ya existentes que no sean competencia de otras comisiones legislativas* (artículo 113 -fracción I- de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato).

Con base en lo anterior, la presidencia de la mesa directiva turnó a estas Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Obra Pública y de Justicia la propuesta normativa.

La iniciativa que se dictamina, refieren las diputadas y los diputados iniciantes, tiene como propósito fortalecer nuestro marco normativo, *para lograr la adecuada regulación de las personas que se dedican a las operaciones inmobiliarias, protegiendo así, el patrimonio de los miles de personas que necesitan de sus servicios*. Ello a través de impactar en 8 puntos:

1. Regulación de las agencias y asociaciones inmobiliarias.
2. Obligatoriedad de acreditarse para realizar operaciones inmobiliarias.
3. Fortalecimiento desde las notarías.
4. Competencia del Poder Ejecutivo.
5. Ética en las operaciones inmobiliarias.
6. Obligaciones de los agentes y agencias inmobiliarias.
7. Fortalecimiento de las sanciones.
8. Realizar Ajustes de técnica legislativa.

Si bien recibimos comentarios y propuestas por parte de agentes y organizaciones inmobiliarios, también se compartieron pronunciamientos en contra por parte de cámaras empresariales que tienen que ver con la actividad que se toca en esta iniciativa.

Un tema materia de pronunciamientos, fue el de cambiar la denominación de la Ley. Al respecto, se considera que la denominación vigente atiende a la materia regulada en el ordenamiento que se pretende modificar, lo que quedó justificado desde la creación de la Ley, al precisar en el respectivo dictamen que no se buscaba regular las operaciones inmobiliarias, sino a los agentes inmobiliarios. Ello debido a que las operaciones inmobiliarias son materia de la legislación civil, las leyes hacendarias estatal y municipal y de otros ordenamientos, incluso de carácter federal.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

En otro punto, sobre los planteamientos para incorporar la regulación de las agencias y asociaciones inmobiliarias, se estima que la Ley vigente no es limitativa a las personas físicas.

La propia Ley en su artículo 2 fracción II prevé el concepto de agente inmobiliario, definiéndolo de la siguiente manera:

II. Agente inmobiliario: la persona física o jurídico colectiva que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a asesorar o intervenir como mediador en la realización de actos jurídicos en los que se transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble;

Por tanto, toda referencia a este concepto en la Ley se entiende tanto a las personas físicas como a las personas jurídico-colectivas, quienes están obligadas a tener acreditación de la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable para actuar y cumplir con las exigencias de la Ley.

Otro tema que fue ampliamente referido fue el de la acreditación para ejercer la función de agente inmobiliario -léase personas físicas o morales-; el cual se estima se encuentra debidamente regulado en la Ley vigente, a partir de la obligación que se establece para el ejercicio de las funciones del agente inmobiliario; la atribución que se confiere a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable para recibir, analizar y resolver sobre las solicitudes para la acreditación, renovación, modificación y reposición de la acreditación de los agentes inmobiliarios, así como los requisitos para obtenerla. Por ello se estima conveniente mantener el tema en sus términos actuales.

Sobre la propuesta de incorporar a la Secretaría de Gobierno como dependencia con facultades y competencia para aplicar la Ley, a fin de que funja como órgano de apoyo técnico, esta propuesta podría generar confusiones, pues remite a las disposiciones de la propia Ley y al reglamento, cuando el ordenamiento vigente no otorga competencia a esta dependencia.

Sobre la participación de los notarios públicos en las operaciones inmobiliarias, la iniciativa propone establecer obligaciones y deberes para estos. Específicamente para que los fedatarios den seguimiento a este tipo de operaciones; verifiquen que el agente inmobiliario cuente con la acreditación emitida por la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable; den aviso a la Secretaría de Gobierno sobre la omisión de acreditación y cuenten con el Padrón correspondiente.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Respecto a esta propuesta no se niega la importancia de fortalecer la actividad inmobiliaria, pero como un tema de carácter patrimonial y social, no como un tema notarial. En ese sentido, estimamos que resulta conveniente mantener la diferenciación actual entre los actos que constituyen operaciones inmobiliarias a cargo de los agentes inmobiliarios, de los actos propios de la función notarial a cargo de los fedatarios.

Los primeros, de acuerdo con el ordenamiento de la materia, como actos de asesoría o intermediación relacionados con la compraventa, arrendamiento o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o de usufruto de Guanajuato. Los segundos, de acuerdo con la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato -en su artículo 3 fracción segunda-, para recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante ellos acuden, conferir autenticidad y dar certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe a través de la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría, siguiendo las reglas y condiciones que establece la propia Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Así, corresponde a los agentes inmobiliarios tener la acreditación para ejercer la actividad bajo las exigencias de la Ley. Estimamos que no es propiamente función del notario llevar a cabo un seguimiento ni hacer la verificación aludida, máxime que en la iniciativa no existe especificación sobre los alcances y el desarrollo de actividades que los fedatarios públicos deberían realizar, por lo que derivaría en casos de incertidumbre jurídica.

En el tema de sanciones, fue recurrente la importancia de fortalecer aún más el tema de sanciones y denuncias, lo que buscó fortalecerse a través de propuestas que se hicieron llegar posterior a la presentación de la iniciativa.

Aunado a lo anterior, hemos escuchado inquietudes sobre la implementación de la propuesta de reforma. Si bien se ha destacado la importancia de la capacitación, también se compartió que actualmente los organismos que participan en el mercado requieren certificaciones al personal que profesionalmente se dedica a esta actividad, por lo que dentro de la industria actualmente se procura por la profesionalización de los agentes inmobiliarios.

Quienes integramos estas Comisiones Unidas escuchamos las consideraciones por parte de los diversos integrantes del sector privado y del sector público que profesionalmente desarrollan funciones en materia inmobiliaria.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Coincidimos en el objeto de la iniciativa para fortalecer las operaciones inmobiliarias que se realizan en la entidad. Sin embargo, estimamos que resultan atendibles las consideraciones que se compartieron en el proceso de análisis de la misma, las cuales indicaron impactos regulatorios y casos de incertidumbre jurídica que podrían derivar de la propuesta de reforma.

Por lo anterior, y en virtud de aquellos comentarios que también se formularon de manera concreta para cada enunciado normativo, es que se propone dictaminar en sentido negativo.

En mérito de lo expuesto, sometemos a consideración de la Asamblea la aprobación del siguiente:

ACUERDO

Único. No resulta procedente la iniciativa signada por diputadas y diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional a efecto de reformar su denominación, así como reformar, adicionar y derogar diversas disposiciones de la Ley que regula a los Agentes Inmobiliarios en el Estado de Guanajuato, y reformar los artículos 26 y 122 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

En consecuencia, se ordena el archivo definitivo de la iniciativa.

Guanajuato, Gto., 5 de septiembre de 2024
Las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Obra Pública y de Justicia

Diputado José Alfonso Borja Pimentel

Diputada Angélica Casillas Martínez

Diputado Cuauhtémoc Becerra González

Diputado Gustavo Adolfo Alfaro Reyes

Diputada Dessire Angel Rocha

Diputado Bricio Balderas Álvarez

Diputada Susana Bermúdez Cano

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL DICTAMEN QUE LAS COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO URBANO Y OBRA PÚBLICA Y DE JUSTICIA PRESENTAN AL PLENO DEL CONGRESO, DE LA INICIATIVA SIGNADA POR DIPUTADAS Y DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL A EFECTO DE REFORMAR SU DENOMINACIÓN, ASÍ COMO REFORMAR, ADICIONAR Y DEROGAR DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE REGULA A LOS AGENTES INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, Y REFORMAR LOS ARTÍCULOS 26 Y 122 DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO (ELD 699/LXV-I).