

A.J.

0002



Gobierno Constitucional del Estado de Oaxaca Poder Legislativo

DIP. GERARDO GARCIA HENESTROZA DISTRITO VI, SANTO DOMINGO TEHUANTEPEC

Presidente de la Comisión de Administración de Justicia

San Raymundo Jalpan, Oax., 16 de diciembre de 2014.

ASUNTO: El que se indica. OF. NUM. 165/II/2014.

563-141-LXII

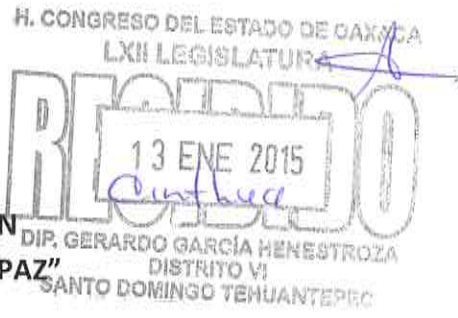
DIP. LESLIE JIMENEZ VALENCIA Presidenta de la Mesa Directiva H. Congreso del Estado de Oaxaca PRESENTE



Por este conducto, solicito a usted inscriba en la orden del día de la Sesión Ordinaria del jueves 18 de diciembre, iniciativa con Proyecto de Decreto por el que adiciona una fracción al Artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del estado de Oaxaca y se crea la Ley del Registro Estatal de Agencias Inmobiliarias y sus Agentes del Estado de Oaxaca.

Sin otro particular, y con la seguridad de contar con sus atenciones, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN "EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"



DIP. GERARDO GARCIA HENESTROZA

c.c.p. Minutario.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

CC. DIPUTADOS DE LA LXII LEGISLATURA
CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA
PRESENTES

El que suscribe diputado Gerardo García Henestroza, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en ejercicio de mi derecho de iniciativa de conformidad con las disposiciones del Artículo 50 Fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; del Artículo 67 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y a los Artículos 70 y 72 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, someto a consideración de esta Honorable Legislatura la presente iniciativa con proyecto de decreto por el que se adiciona una fracción al artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del estado de Oaxaca y se crea la Ley del Registro Estatal de Agencias Inmobiliarias y sus Agentes del Estado de Oaxaca, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico es la Dependencia del Gobierno del Estado que tiene como fundamental compromiso, la de promover, impulsar y fomentar la actividad económica y Turística en coordinación con las demás Dependencias de la Administración Pública Estatal que se encuentran vinculadas a la regulación de las diversas actividades productivas que se desarrollan en la Entidad.

En el artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo vemos que le corresponde, entre otras atribuciones, la instrumentación de programas que tienen como principal objetivo la creación de nuevas industrias y el establecimiento de empresas que incentiven la inversión pública, privada y social, para la creación de nuevas fuentes de empleo.

Para llevar a cabo ese cometido es indispensable el establecimiento de vínculos estrechos y coordinados con el sector privado y social, para apoyar programas y proyectos productivos derivados de la Política de Desarrollo Económico del Estado, así como toda actividad económica que contribuya al crecimiento de Oaxaca.

Es el caso de la actividad inmobiliaria que se desarrolla en el estado, la cual en los últimos 10 años ha ido en franco crecimiento pero que en las últimas fechas ha sido afectada por

la recesión económica causada por problemas financieros del sector inmobiliario de ese país y por la ubicación geográfica de nuestro estado, impacta severamente las actividades económicas en la región.

No obstante, pretendemos que el sector inmobiliario se recupere y su actividad se proyecte en forma organizada y sustentada en una regulación jurídica que cumple con sus expectativas de crecimiento y profesionalización en la materia, para consolidarse como un sector productivo que contribuye de manera importante al desarrollo económico de Oaxaca.

Es necesario reconocer también el riesgo que corre el comprador al no tener la certeza jurídica y de servicios en el futuro del bien inmueble que piensa adquirir, además de que se ha especulado mucho sobre el precio de estos bienes en perjuicio de la economía de las y los oaxaqueños.

Es por lo anterior que se propone el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se adiciona la fracción XXV y se recorre el texto la actual fracción XXV a la fracción XXVI, del artículo 38 de la Ley Orgánica de Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 38.- A la Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico le corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I a XXIV. ...

XXV. Llevar el control del Registro Estatal de Agentes Profesionales Inmobiliarios y otorgar las Licencias correspondientes a los Agentes y Agencias Inmobiliarias que operen en el Estado, así como ejercer las demás atribuciones que le otorgan la Ley y Reglamento de la materia; y

XXVI. Las demás que en el ámbito de su competencia le confiera directamente el Gobernador del Estado, su Reglamento Interno y demás disposiciones normativas aplicables.

TRANSITORIO

ARTICULO ÚNICO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se crea la Ley del Registro Estatal de Agencias Inmobiliarias y sus Agentes del Estado de Oaxaca:

LEY DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENCIAS INMOBILIARIAS Y SUS AGENTES DEL ESTADO DE OAXACA

TÍTULO PRIMERO

OBJETO DE LA LEY

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés social y tienen por objeto la creación y el establecimiento de las normas y principios del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.

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

I.- Secretaría: Secretaría de Turismo y Desarrollo Económico;

II.- Agentes Inmobiliarios Registrados: Las personas físicas o morales que realicen actividades de intermediación o corretaje de operaciones inmobiliarias y que cuenten con su Inscripción vigente ante la Secretaría;

III.- Operaciones Inmobiliarias: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;

IV.- Registro: El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, y

V.- Inscripción: La acreditación otorgada por la Secretaría a las personas físicas o morales que realicen Operaciones inmobiliarias en el Estado y que por lo tanto formen parte del Registro.

ARTÍCULO 3.- Se establece el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios con el objeto de generar y mantener el listado de las personas físicas y morales que realicen Operaciones Inmobiliarias en el Estado y que cuenten con su Inscripción.

La Secretaría tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios esté disponible para su consulta por internet.

TÍTULO SEGUNDO
INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO

CAPITULO PRIMERO

COMPETENCIA

ARTÍCULO 4.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

I.- Recibir las solicitudes y, en su caso, autorizar la Inscripción de Agentes Inmobiliarios en el Registro;

II.- Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para la Inscripción de Agentes Inmobiliarios en el Registro;

III.- Revalidar, con la periodicidad prevista en la presente Ley, las Inscripciones en el Registro de los Agentes Inmobiliarios;

IV.- Formular y ejecutar, con la participación de los Agentes Inmobiliarios Inscritos, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;

V.- Mantener actualizada la base de datos de los Agentes Inmobiliarios que cuenten con Inscripción en el Registro.

ARTÍCULO 5.- Cualquier persona podrá solicitar constancias e información contenidas en el Registro, previo pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA OBTENCIÓN DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO

ARTÍCULO 6.- Para obtener su Inscripción en el Registro, los Agentes Inmobiliarios interesadas deberán presentar ante la Secretaria la solicitud correspondiente y anexar los documentos e información siguiente:

I.- Tratándose de personas morales:

Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz y, en su caso, de las sucursales;

Acreditar su registro ante las autoridades fiscales correspondientes, y

Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se pongan en operación por la Secretaria y, en su caso, acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación de la inscripción.

II.- Tratándose de personas físicas:

Copia de identificación oficial vigente con fotografía;

Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio;

Acreditar su capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria por parte de alguna institución o de la autoridad competente o, en su defecto, presentar una carta compromiso, debidamente firmada, para sujetarse a los programas de acreditación profesional en la materia;

Acreditar su registro ante las autoridades fiscales correspondientes;

Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se pongan en operación por la Secretaría y, en su caso, acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación de la Inscripción, y

No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delito alguno de carácter patrimonial.

ARTÍCULO 7.- La Inscripción en el Registro tendrán una vigencia de dos años, contados a partir de la fecha en que se otorguen.

Sólo los Agentes Inmobiliarios que cuenten con su Inscripción en el Registro podrán ostentarse y anunciarse como "Agentes Inmobiliarios Registrados".

OBLIGACIONES

ARTÍCULO 8.- Los agentes inmobiliarios registrados tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Tramitar ante la Dirección su Inscripción en el Registro;

II.- Revalidar su inscripción en el Registro, con la periodicidad que se establezca en el reglamento de la presente ley, presentando para este efecto manifestación bajo protesta de decir verdad de que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción;

III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias. Esta obligación podrá ser eximida por la Secretaría cuando se cumpla con alguno de los siguientes supuestos:

a) Acreditar su adiestramiento en la materia con constancias expedidas por instituciones competentes, o

b) Aprobar el examen que indique la Secretaría para acreditar su adiestramiento en materia de operaciones inmobiliarias;

IV.- Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en el Registro;

V.- Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que se ordene para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

VI.- Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan;

VII.- Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en las operaciones inmobiliarias en las que los apoyen;

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

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

TÍTULO TERCERO

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 9.- La Secretaría, cuando lo estime oportuno, podrá practicar visita de inspección a las oficinas de los Agentes Inmobiliarios que deseen obtener o renovar su Inscripción ante el Registro, misma que se sujetará a las siguientes formalidades:

I.- Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será verificar el cumplimiento de los requisitos legales para obtener la Inscripción en el Registro;

II.- Si las personas físicas o los representantes legales de las morales, en su caso, no se encontraran presentes en el lugar indicado para ello, se dejará citatorio a la persona que se encuentre, para que la persona que se pretende visitar espere a la hora determinada del día siguiente, con el objeto de efectuar la orden de visita que se trate y en caso de inasistencia, se realizará con quien se encuentre en el lugar;

III.- El o los inspectores que se presenten deberán identificarse con credencial oficial expedida por la Secretaría ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva.

IV.- A las personas que se le verifique deberán permitir el acceso a los inspectores al lugar objeto de la diligencia, así como proporcionar los datos e informes requeridos, en términos de la presente Ley y sus reglamentos;

V.- Para el desarrollo de la visita, el requerido designará dos testigos con identificación oficial para que acredite plena identificación, y a falta de estos, el inspector lo hará en su rebeldía, haciendo constar tal situación en el acta respectiva;

VI.- El o los inspectores harán entrega de una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación; y

VII.- No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los agentes inmobiliarios, o la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como los testigos que presenciaron las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma.

El acta es válida con la firma de uno sólo de los inspectores, aun cuando actúen dos o más.

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

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, dentro de cinco días hábiles siguientes a éste, y considerando las circunstancias que hubiesen concurrido y las pruebas aportadas, en su caso, la Secretaría dictará la resolución que proceda respecto de la Inscripción, debidamente fundada y motivada, notificándola personalmente al interesado.

ARTÍCULO 10.- El acta que al efecto se levante deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

I.- Nombre, cargo de quien emitió la orden de inspección, el número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría que emite la orden de visita;

II.- El nombre, denominación o razón social del sujeto de la diligencia, en su caso, con quien se entendió la misma;

III.- El lugar, hora, día, mes, año, en que se haya realizado la actuación;

IV.- Nombre y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones;

V.- El nombre del o los inspectores que practicarán la diligencia;

VI.- El objeto de la diligencia;

VII.- Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por los inspectores;

VIII.- En su caso, las expresiones de la o las personas a que se refiere en la parte final del artículo anterior de esta Ley, y

IX.- Un apartado de lectura y cierre del acta en la que se haga constar que se dio lectura y se explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia; además de que los agentes inmobiliarios disponen de cinco días hábiles para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido de la diligencia de que se trate.

ARTÍCULO 11.- Los inspectores tienen estrictamente prohibido recibir alguna gratificación o dádivas con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse una situación de este tipo, serán destituidos del encargo, quedando sujetos a las disposiciones de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos para el estado de Oaxaca.

CAPÍTULO ÚNICO

DE LA CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN

ARTÍCULO 12.- La Secretaría entregará una constancia a los Agentes Inmobiliarios que obtenga o renueven su Inscripción ante el Registro en la cual se haga constar el reconocimiento como "Agente Inmobiliario Registrado".

ARTÍCULO 13.- La Secretaría operará una base de datos informática para consulta pública de los Agentes Inmobiliarios que cuenten con su Inscripción ante el Registro.

La información perteneciente a cada Agente Inmobiliario Inscrito señalará el nombre, denominación o razón social, dirección, número telefónico, así como los años de experiencia y la capacitación acreditada ante el Registro.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor hasta dentro de los noventa días siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el reglamento de la presente Ley dentro de los siguientes sesenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado, San Raymundo Jalpan, Oaxaca, 18 de diciembre de 2014.

**ATENTAMENTE
POR UNA PATRIA ORDENADA Y GENEROSA
Y UNA VIDA MEJOR Y MÁS DIGNA PARA TODOS.**


DIP. GERARDO GARCÍA HENESTROZA