



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Cd. Victoria, Tam., 11 de diciembre de 2015



HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Los suscritos Diputados **Ramiro Ramos Salinas, Juan Baez Rodríguez, Griselda Dávila Beaz, Aida Zulema Flores Peña, Laura Felicitas García Dávila, Juan Rigoberto Garza Faz, Erasmo González Robledo, Carlos Javier González Toral, Juan Diego Guajardo Anzaldúa, Eduardo Hernández Chavarria, Ana María Herrera Guevara, Adela Manrique Balderas, Homero Reséndiz Ramos, Ernesto Gabriel Robinson Terán, José Ricardo Rodríguez Martínez, Heriberto Ruíz Tijerina, Marco Antonio Silva Hermosillo, Olga Patricia Sosa Ruíz y Blanca Guadalupe Valles Rodríguez**, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional; **Irma Leticia Torres Silva, Erika Crespo Castillo y Rogelio Ortiz Mar**, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Nueva Alianza; y, **Patricio Edgar King López**, representante del Partido Verde Ecologista de México; **Álvaro Humberto Barrientos Barrón, Francisco Elizondo Salazar, Francisco Javier Garza De Coss, Juan Patiño Cruz, Juan Martín Reyna García, Oscar Enrique Rivas Cuéllar, Patricia Guillermina Rivera Velázquez, Belén Rosales Puente, José Salvador Rosas Quintanilla y Laura Teresa Zárate Quezada**, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional; **Jorge Osvaldo Valdez Vargas**, representante del Partido de la Revolución Democrática; **Arcenio Ortega Lozano**, representante del Partido del Trabajo; y **Alfonso de León Perales** Diputado Independiente; todos de la Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Estado de Tamaulipas, en ejercicio de las atribuciones que a nuestro cargo confieren los artículos 64 fracción I de la Constitución Política local, 67 párrafo 1, inciso e), 93 párrafos 1, 2 y 3 inciso b), de la Ley Sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, comparecemos ante este cuerpo colegiado, para promover **Iniciativa de Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Toda actividad humana se desarrolla en un inmueble, sea propiedad pública o privada; no obstante, en nuestra actualidad se carece de una legislación jurídica que norme las actividades de los prestadores de servicios en materia inmobiliaria. Esto a pesar de que una de las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dicha actividad, como ya lo expresamos, se ejerce en gran medida sin ninguna vigilancia institucional. Además, en los últimos meses el volumen de operaciones ha tenido un repunte en la zona sur del Estado, esto debido a que se ha generado las condiciones sociales necesarias para incentivar la confianza tanto del inversionista como del público en general.

Asimismo, actualmente la oferta de capacitación en este ramo, ya sea que se imparta por empresas, asociaciones gremiales o académicas, se basa únicamente en iniciativas individuales de quienes integran los programas sin estar homologadas entre sí, pues cada empresario capacita a sus asesores inmobiliarios de manera diferente.

Resultado de lo anterior, ha aumentado la creación de empresas prestadoras de servicios y de consultoría o intermediación en materia inmobiliaria, las cuales, insistimos, no tienen ninguna regulación ni normatividad aplicable.

Como consecuencia de esto, algunos intermediarios en bienes raíces cometen actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas y familias Tamaulipecas que solicitan sus servicios, o en su defeco, les dan una asesoría o información errónea y carente de sustento legal y técnico, lo cual deja al usuario en critico estado de indefensión de sus derechos, ante un posible acto que pueda generar responsabilidad civil o penal, por negligencia o falta de pericia del agente o asesor inmobiliario al intervenir en una negociación.

Un Asesor Profesional Inmobiliario, debe de tener conocimientos de manera general de aspectos legales, de mercadotecnia, técnicas de venta, arquitectónicos, urbanismo, valuación, fiscal y, sobre todo, debe de tener una excelente calidad moral y ética, ya que al ser el motivo de la actividad, el comercializar con el patrimonio de una familia o empresa, debe en todo momento cuidar los intereses de ambas partes en cualquier operación, así como resguardar la información personal que se maneja.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Como ya se precisó, actualmente el número de personas que realizan esta actividad lo hacen sin experiencia o capacitación alguna lo que ha ido en aumento, esto debido a las supuestas altas comisiones que se pagan por la venta o renta de propiedades, sin tomar en cuenta los gastos que se generan, el tiempo que hay que dedicarle, la amplia gama de productos financieros, los tipos de créditos hipotecarios que hay que conocer y los aspectos legales, entre otros temas más.

Dado el alcance social que esta actividad contempla, es muy importante cuidar el patrimonio de las familias y empresas Tamaulipecas, por lo que es claro el desarrollo del mercado inmobiliario y notorio incremento de actividades de promoción, comercialización o intermediación, administración, consultaría, valuación y asesoría en financiamiento de inmuebles por cuenta de terceros, que requieren del establecimiento de normas que brinden garantías jurídicas a quienes pretendan derechos sobre esos bienes inmuebles.

La regulación y la aplicación de la normativa de consumo en el sector de la intermediación inmobiliaria, resulta en ocasiones contradictorio no logrando la claridad y equilibrio contractual pretendido entre el asesor y/o profesional inmobiliario y el cliente (intermediado) y que constituye la mayor garantía de los derechos de unos y otros.

Deben establecerse bases firmes, claras y directas, así como los procedimientos eficaces para la defensa de los convenios celebrados entre el asesor y/o profesional inmobiliario y los consumidores y usuarios en materia inmobiliaria. Es imperioso crear mecanismos de control más estrictos sobre esta actividad comercial.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Por ello, consideramos que es necesario reglamentar la actividad inmobiliaria con el objeto de fomentar la legalidad en las actividades desarrolladas por los profesionales inmobiliarios, para brindar mayor certeza jurídica a los particulares e inversionistas nacionales y extranjeros, en las operaciones que se lleven a cabo en el Estado.

Así, a la luz de las consideraciones antes expuestas, el presente proyecto legal tiene como materia y único objeto reglamentar el ejercicio de una profesión y actividad inmobiliaria, así como los profesionales que se dedican a ésta, mediante el establecimiento de derechos y obligaciones relacionados con la actividad inmobiliaria, para dar certeza a quienes ante la ausencia de un marco jurídico se ven expuestos en asumir riesgos que en ocasiones los lleva a perder su patrimonio; a la vez que se propone y contiene una serie de requisitos dirigidos a fortalecer la confianza y credibilidad de las actividades que realizan los Profesionales Inmobiliarios, a través del Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Tamaulipas.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración del Pleno Legislativo, para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente proyecto de:

LEY PARA EL REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE LOS AGENTES Y PROFESIONALES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones de esta ley son de orden público y de observancia general y tiene por objeto establecer el registro y acreditación de los agentes y profesionales inmobiliarios del Estado.

Artículo 2. Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I. Agente Inmobiliario: Persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a apoyar o ayudar al Profesional Inmobiliario para asesorar u operar como mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

temporal de un bien inmueble, que cuenta con acreditación expedida por la Secretaría General de Gobierno.

II. Asociación: Agrupación Civil de Profesionales Inmobiliarios que cuente con el registro correspondiente.

III. Comisión: Comisión Estatal del Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado.

IV. Empresas: Personas morales dedicadas a la actividad inmobiliaria.

V. Instituto: Instituto Registral y Catastral del Estado.

VI. Licencia inmobiliaria: Acreditación inmobiliaria otorgada por la Comisión a las personas físicas, para realizar servicios inmobiliarios en el Estado.

VII. Profesional Inmobiliario: Personas físicas o morales que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dediquen a asesorar u operar como mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble; que cuenten con acreditación como tal expedida por la Secretaría General de Gobierno.

VIII. Programa: Capacitación, actualización y profesionalización en materia de Servicios Inmobiliarios y los que establezca la Comisión.

IX. Registro: El Registro de Profesionales Inmobiliarios del Estado.

X. Secretaría: La Secretaría General de Gobierno del Estado.

XI. Secretario: El Secretario General de Gobierno.

XII. Intermediado: Persona física o moral que contrata los servicios de un profesional inmobiliario para realizar alguna de las actividades relativas a servicios Inmobiliarios.

XIII. Bienes Inmuebles: Los establecidos en los artículos 664 y 665 de Código Civil vigente en el Estado.

XIV. Servicios Inmobiliarios: Acto de intermediación, tendente a la celebración de un contrato de compra venta, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultaría sobre los mismos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 3. Para efectos de la presente ley, se consideran servicios Inmobiliarios los siguientes:

I. Promoción: A la publicidad y propaganda para la venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles o sus servicios;

II. Comercialización: La intermediación para la compra, venta o arrendamiento de un bien inmueble;

III. Administración: la organización, dirección y control de un bien inmueble en renta o en condominio;

IV. Consultaría: Las actividades de asesoría especializadas que sirven de apoyo al resto de las actividades inmobiliarias; y

V. Valuación: Los relacionados con la determinación del valor de los bienes inmuebles.

En la prestación de cualquier servicio Inmobiliario, será requisito contar con la licencia inmobiliaria correspondiente expedida por la Secretaría.

Artículo 4. Los Notarios Públicos darán aviso a la Comisión, 'cuando en sus operaciones adviertan que el Profesional Inmobiliario no cuenta con la licencia inmobiliaria correspondiente. Debiendo tener a la vista de los usuarios la lista del Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado.

Artículo 5. Para la regularización de las funciones y operaciones de los Agentes y Profesionales inmobiliarios se crea el Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado, mismo, que será operado por la Secretaría, poniéndolo a disposición del público a través de su página de internet.

El acceso a la información contenida en el Registro será de índole público y previo pago de los derechos correspondientes cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información inherente.

Artículo 6. El Código de Comportamiento Ético de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado, se integrará por un conjunto de principios y directrices, tales como la honestidad, eficiencia, transparencia, rectitud y ética en los servicios inmobiliarios que realicen, evitando toda práctica que pudiera desacreditar la actividad.

Artículo 7. Para la operación eficiente del Registro la Secretaría se auxiliará de un Comité de Vigilancia, el cual tendrá por objeto coadyuvar en al desarrollo y la ejecución del mismo y que operará en los términos que establezca la presente ley.



CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN Y SU INTEGRACIÓN

Artículo 8. Son atribuciones de la Comisión en materia de servicios inmobiliarios:

I. Integrar a los miembros de acuerdo a los cargos que ostenten de conformidad de la presente ley, a la Comisión para el Registro y acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios;

II. Aprobar las licencias inmobiliarias por un lapso de dos años al aspirante a Agente y/o Profesional Inmobiliario registrado;

III. Aprobar por un término de cinco años la Licencia inmobiliaria al Profesional Inmobiliario que cuenta con Título y cédula profesional de Técnico Superior Universitario en comercialización inmobiliaria o carrera afín y contar con experiencia comprobable en servicios inmobiliarios por un periodo de cinco años, además de los requisitos que establezca la presente ley;

IV. Aprobar la revalidación cada dos años de las licencias de los Agentes y/o Profesionales Inmobiliarios registrados, de conformidad de la presente ley;

V. Aprobar la revalidación cada cinco años de las licencias de los Profesionales Inmobiliarios que cuenten con Título de Técnico Superior Universitario en Comercialización Inmobiliaria y cédula profesional.

VI. Establecer los requisitos para la aprobación de las entidades de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios Inmobiliarios, como lo son Asociaciones de Agentes y Profesionales Inmobiliaria e instituciones educativas acreditadas en la materia.

VII. Registrar a las Asociaciones que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley;

VIII. Aplicar las sanciones previstas en la presente ley;

IX. Actualizar permanentemente el Registro;

X. Elaborar, aprobar y publicar en el Periódico Oficial del Estado, el Código de Comportamiento Ético de los Profesionales inmobiliarios del Estado de Tamaulipas;

XI. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios, y de personas físicas que sin serlo se ostenten como tales;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

XII. Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Profesionales Inmobiliarios, así como de los usuarios de los servicios Inmobiliarios;

XIII. Aprobar las instituciones y los Programas de Capacitación, Actualización y Profesionalización en servicios inmobiliarios;

XIV. Conocer, y en su caso aprobar, las solicitudes de inscripción al Registro y en su caso el otorgamiento de las licencias inmobiliarias correspondientes;

XV. Proponer al Secretario los candidatos a obtener su licencia inmobiliaria correspondiente, una vez cumplido los requisitos que establece esta ley.

XVI. Las que se señalen en la presente ley y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 9. La Comisión estará integrada por:

I. El Secretario General de Gobierno, quien la presidirá;

II. Un Secretario que será el Coordinador General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría;

III. El Titular del Instituto;

IV. Los Presidentes de la Asociación o Asociaciones de Profesionales Inmobiliarios del Estado;
y,

V. El Presidente del Colegio de Notarios del Estado.

Los Integrantes de la Comisión podrán nombrar a su respectivo suplente.

En el caso de las fracciones I, II y III de este artículo, el suplente deberá contar con cargo de nivel directivo; por lo que respecta a las fracciones IV y V los suplentes deberán ser integrantes de la mesa directiva.

Para su funcionamiento, la Comisión contará con un Secretario Técnico, designado por el Titular del Instituto, quien participará en las sesiones con derecho a voz, pero no a voto.

La Comisión dependerá orgánicamente del Instituto.

Artículo 10. Los nombramientos de los integrantes de la Comisión, así como el del Secretario Técnico, serán de carácter honorífico.

Artículo 11. El presidente de la Comisión podrá invitar a las sesiones, con derecho a voz según los asuntos a tratar, a las siguientes personas:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- I-Servidores públicos municipales, estatales o federales;
- II. Un representante de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano;
- III. Representantes de Asociaciones, organismos o consejos relacionados con la prestación del servicio Inmobiliario en cualquiera de sus modalidades; y
- IV. Personalidades distinguidas y profesionales en la materia;

Artículo 12. La Comisión sesionará válidamente con la asistencia de la mayoría de sus integrantes, siempre que entre ellos se encuentre el titular de la presidencia o su representante. Sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los integrantes. El Presidente de la Comisión en caso de empate tendrá voto de calidad.

Artículo 13. La Comisión sesionará en forma ordinaria bimestralmente, y en forma extraordinaria cuantas veces sea necesario para su funcionamiento. De cada sesión se levantará acta circunstanciada, que deberá estar firmada al calce por quienes hayan intervenido en la misma.

Artículo 14. Son atribuciones del Titular de la Presidencia de la Comisión:

- I. Presidir las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión;
- II. Vigilar que se cumplan los acuerdos de la Comisión; y
- III. Las demás que le asigne la presente ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 15. Son atribuciones del Secretario Técnico:

- I. Convocar a sesiones de la Comisión en términos de la presente ley;
- II. Remitir cuando menos con cuarenta y ocho horas de anticipación a la sesión el orden del día correspondiente, así como los documentos de los temas a tratar;
- III. Levantar el acta de la sesión; y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

IV. Las demás que le asigne la presente ley demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III

DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS

Artículo 16. Para el desarrollo eficiente de las operaciones inmobiliarias la presente ley faculta a los Profesionales Inmobiliarios a contar con el apoyo de personal, mismo que podrá ser de tipo:

I. Administrativo: Quienes con su actividad complementan las operaciones inmobiliarias, pero no tienen trato directo con el intermediado. Desarrollan labores como auxiliar de oficina, contable, recepción, entre otros.

II. Inmobiliario: Quienes actúan en nombre del Profesional Inmobiliario, aunque no están facultados para representarlo legalmente o tomar decisiones, al no estar inscritos en el Padrón. Previa autorización del Asesor pueden desarrollar labores en su apoyo como informadores, visitantes, enseñanza de inmuebles, entre otros.

III. Profesional: Quienes a petición del Asesor Inmobiliario puede desarrollar labores complementarias como emitir opiniones técnicas sobre la operación o bien inmueble y/o desarrollar trabajos profesionales como arquitectura, ingeniería, entre otros.

Artículo 17. Son derechos de los Profesionales Inmobiliarios:

- I. Recibir la justa compensación por su trabajo y conocimientos sobre la materia;
- II. Recibir cursos de capacitación y actualización en cualquiera de sus especialidades; y
- III. Los que establezcan la presente ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 18. Los Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Haber tramitado ante la Comisión su inscripción en el Registro;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- II. Revalidar su acreditación con la periodicidad que se prevenga, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad que los datos corresponden a aquéllos que dieron su origen;
- III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de servicios Inmobiliarios;
- IV. Dar aviso por escrito a la Comisión, de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia inmobiliaria otorgada;
- V. Cumplir con el Código de Comportamiento Ético de los Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas;
- VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de los servicios inmobiliarios en que intervengan;
- VII. Abstenerse de exponer a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera en los servicios Inmobiliarios en las que los apoyen;
- VIII. Contar con un expediente inmobiliario por cada bien inmueble que deberá contener entre otros, los antecedentes registrales, certificado de libertad de gravamen y el registro de folio electrónico que expide el Instituto.
- IX las demás que establezca esta ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 19. Los Profesionales Inmobiliarios podrán ser asistidos por Asesores Inmobiliarios. El profesional inmobiliario será el responsable de los servicios inmobiliarios que realicen los Asesores que para él colaboren.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Artículo 20. Los Profesionales Inmobiliarios deberán acreditar estar certificados para el desempeño de sus funciones mediante cédula profesional que lo acredite como Técnico Superior Universitario en Comercialización Inmobiliaria o carrera a fin, constancia o certificación emitida por institución educativa y/o acreditar la experiencia en servicios inmobiliarios.

Artículo 21. La retribución por los servicios prestados de los Profesionales Inmobiliarios se calculará en base a un porcentaje sobre el monto final del arrendamiento o compra-venta o sobre el ingreso en caso de administración, salvo acuerdo expreso entre el Profesional inmobiliario y el intermediado en materia de sobreprecio acordado sobre un bien inmueble en particular. La violación a lo anterior será sancionada con la revocación de la licencia y registro.

CAPITULO IV

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTERMEDIADOS

Artículo 22. Los intermediados tendrán derecho a recibir toda la información sobre la operación inmobiliaria por parte del Profesional Inmobiliario y estarán en libertad de consultar a cualquier especialista que los asesore sobre el bien inmueble. Antes de concluir la operación inmobiliaria, el intermediado deberá conocer las características y defectos del bien raíz, así como las facilidades o dificultades que pueden existir, las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar.

Artículo 23. El intermediado deberá retribuir al Profesional Inmobiliario por sus servicios en los términos contraídos, cumpliendo estos los términos establecidos por las disposiciones fiscales vigentes.

CAPITULO V



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DEL REGISTRO DE LOS AGENTES Y PROFESIONALES INMOBILIARIOS, SU INSCRIPCIÓN Y EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA INMOBILIARIA

Artículo 24. Se crea el Registro de Profesionales Inmobiliarios con el objeto de generar y mantener actualizado el padrón del Registro y las licencias inmobiliarias correspondientes, mismo que dependerá de la Comisión.

Las Empresas; Asociaciones Inmobiliarias en el Estado, los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que presten servicios Inmobiliarios, deberán obtener el registro a que se refiere la presente ley.

Artículo 25. El Instituto deberá contar con un Registro de las Empresas, Asociaciones Inmobiliarias en el Estado, y de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que presten servicios Inmobiliarios y garantizar que esté disponible para su consulta a través del portal de internet.

Artículo 26. Para la inscripción en el Registro, las Empresas, Asociaciones Inmobiliarias en el Estado, los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que presten servicios Inmobiliarios, deberán presentar solicitud por escrito y cumplir con los siguientes requisitos:

I Tratándose de personas físicas:

- a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía; y el original para su cotejo y devolución inmediata;
- b) Comprobante vigente de domicilio actualizado;
- c) Acreditar su experiencia y conocimientos en servicios Inmobiliarios de acuerdo a esta ley;
- d) Cumplir con los programas de capacitación y actualización a que se refiere la presente ley;
- e) Presentar escrito en el que señale bajo protesta de decir verdad, no contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos graves o patrimoniales;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- f) Acreditar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes
- g) 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) Comprometerse por escrito al cumplimiento de los programas de capacitación y actualización sobre operaciones inmobiliarias que desarrolle la Secretaría o en la institución que se designe para ello, y en su caso acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación en el Padrón

II. Tratándose de personas morales:

- a) Copia simple del acta constitutiva de la sociedad y el original para su cotejo y devolución inmediata.
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal; y el original para su cotejo y devolución inmediata.
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal; y el original para su cotejo y devolución inmediata.
- d) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio y, en su caso, de las sucursales.
- e) Carta compromiso de los asesores Inmobiliarios que prestan sus servicios a la empresa, obligándose a cumplir con los programas de capacitación y actualización que señala la presente ley.
- f) Registro del Profesional y los Agentes Inmobiliarios de la Persona Moral
- g) 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

- h) Comprometerse por escrito al cumplimiento de los programas de capacitación y actualización sobre operaciones inmobiliarias que desarrolle la Secretaria o en la institución que se designe para ello, y en su caso acreditar el cumplimiento de aquellos que se establezcan con carácter obligatorio para los efectos de la revalidación en el Padrón
- i) Acreditar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes

III. Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:

- a) Copia simple de su documento constitutivo, estatuto de la asociación; y el original para su cotejo y devolución inmediata;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Copla certificada del poder notarial del representante legal; y el original para su cotejo y devolución inmediata; y
- d) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales.

Artículo 27. El Registro expedirá tres tipos de inscripciones: a las personas físicas las denominará como Agente Inmobiliario o Profesional Inmobiliario A, en el caso de las personas morales las denominará Agentes Inmobiliarios B, y en el caso de asociaciones se les denominará Asociaciones Inmobiliarias C.

Las personas físicas y las morales podrán ostentarse con tales denominaciones, quedando expresamente prohibido a cualquier persona que no cuente con la licencia expedida por la Secretaría anunciarse como tal.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 28. El capítulo IV de esta ley, establecerá el trámite y procedimiento a seguir para la inscripción al Registro de personas físicas y personas morales, así como para la emisión de la Licencia Inmobiliaria que será expedida a través de la oficina Fiscal de cada localidad.

Artículo 29. Para el caso de personas físicas, una vez otorgado el Registro, la Secretaría expedirá la Licencia Inmobiliaria correspondiente a través de la oficina Fiscal de cada localidad. Sólo las personas físicas que cuenten con la Licencia Inmobiliaria emitida por la Secretaría podrán ostentarse como Agente y/o Profesional Inmobiliario.

Artículo 30. Las personas morales deberán contar con Profesionales Inmobiliarios, como responsables de los negocios y operaciones en que intervengan, ambos tendrán la responsabilidad compartida en los servicios y operaciones inmobiliarias que realicen. Aplicándoseles las sanciones previstas en el artículo 36 de la presente ley.

CAPÍTULO VI

DE LOS PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS INMOBILIARIOS

Artículo 31. Los Programas tendrán por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los Agentes y Profesionales Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de actividades en materia de servicios Inmobiliarios.

Artículo 32. La secretaria elaborará y ejecutará, con el apoyo de la representación estatal de la asociación o asociaciones de profesionales inmobiliarios, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 33. El Programa Básico contendrá aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

- I. Desarrollo Urbano;
- II. El régimen jurídico de la propiedad;
- III. El Registro público de propiedad;
- IV. Trámites administrativos y Gestión Financiera;
- V. Obligaciones fiscales relacionadas con servicios Inmobiliarios, transmisión y uso de la propiedad; y
- VI. Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

Artículo 34. El Programa de especialidades versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la prestación de servicios Inmobiliarios, señaladas en el artículo 3 de esta ley.

Artículo 35. Las especificaciones de los programas, periodicidad, convocatorias y demás características serán establecidos por la comisión.

CAPÍTULO VII

DEL PROCEDIMIENTO, SANCIONES y RECURSOS

Artículo 36. El incumplimiento de las disposiciones previstas en la presente ley dará lugar a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación
- II. Apercibimiento
- III. Multa de cien hasta mil veces el salario mínimo diario general vigente;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

IV. Suspensión temporal de la licencia Inmobiliaria respectiva e inscripción en el Registro en su caso, hasta por un año; o

V. Cancelación definitiva de la licencia inmobiliaria.

Las sanciones previstas en este artículo serán aplicables independientemente de la responsabilidad penal, civil y/o mercantil a que haya lugar.

Artículo 37. Se impondrá multa de 100 hasta 1000 días de salario mínimo vigente en el Estado a toda persona física o moral que se ostente como Agente o Profesional Inmobiliario y que realice operaciones inmobiliarias sin contar con licencia oficial expedida por la Secretaría, previo análisis particular y teniendo en cuenta las circunstancias contenidas en el artículo 36 de esta ley, de incurrir por segunda ocasión en el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, se iniciará acción legal.

La Secretaría revocará licencia a todo agente que retenga información o cantidad de dinero de las partes o utilice con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia. La misma disposición aplicará, previa notificación de la Secretaría, para los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial.

Artículo 38. Para el procedimiento de aplicación de las sanciones que establece la presente ley, se acatará lo previsto en el capítulo VII de la presente ley.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 39. Al imponer una sanción, la Comisión fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieren ocasionarse;
- II. La gravedad de la infracción;
- III. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- IV. La reincidencia del infractor.

Las sanciones se aplicarán según las circunstancias del caso.

Artículo 40. Los agentes Inmobiliarios que sean sancionados con la revocación de la licencia y con la cancelación de su registro, podrán solicitar nuevamente su licencia y su reingreso al mismo transcurridos tres años a partir de la fecha de la cancelación.

Artículo 41. Se harán acreedores a las sanciones previstas en el artículo 36 de la presente ley, a quienes incurran en los siguientes actos u omisiones:

- I. A quienes se ostenten como Agentes o Profesionales Inmobiliarios y presten servicios sin contar con el registro y licencia correspondiente, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción III de la presente ley;
- II. Los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que hubieren sido condenados por delito de carácter patrimonial o grave relacionado con los servicios inmobiliarios, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción IV de la presente ley;
- III. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción III de la presente ley;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

IV. Vender o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte del propietario, así como iniciar la promoción de los mismos sin la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción III de la presente ley.

V. A los Profesionales Inmobiliarios que retengan indebidamente cualquier documento de las partes o los utilicen para otros fines distintos a los servicios inmobiliarios, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción I de la presente ley;

VI. A los Profesionales y Agentes Inmobiliarios que en la prestación de sus servicios, afecten intencionalmente los intereses de los usuarios, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción IV de la presente ley;

VII. Ante el incumplimiento de las obligaciones previstas en las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX del artículo 18 de esta ley, se les aplicara la sanción prevista en el artículo 36 fracción I de la presente ley;

VIII. A los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que remitan información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que intervengan, independientemente de las sanciones civiles o penales a que diera lugar, se les aplicará la sanción prevista en el artículo 36 fracción IV de la presente ley.

Artículo 42. Los Agentes y Profesionales Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la suspensión temporal de la Licencia no podrán solicitarla de nueva cuenta, hasta que transcurra el término de un año, contado a partir de la aplicación de la sanción respectiva.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 43. Los Profesionales Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la cancelación de la Licencia no podrán solicitarla de nueva cuenta, hasta que transcurra el término de tres años, contado a partir de la aplicación de la sanción respectiva.

Artículo 44. La sanción consistente en multa que imponga la Comisión, se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas, mediante el procedimiento administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado.

Los recursos económicos que se obtengan por concepto de aplicación de multas, se destinarán a los programas de capacitación y actualización de los servicios inmobiliarios.

Artículo 45. Contra los actos o resoluciones emitidas por la Comisión, procederá el recurso de revisión e indistintamente el juicio de nulidad.

El recurso de revisión tendrá por objeto confirmar, modificar, revocar o anular el acto o resolución recurrida.

Para los efectos del presente artículo, se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 46. En el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas se publicaran, para que sea de público conocimiento, las infracciones y sanciones que sean cometidas por los agentes Inmobiliarios inscritos en el Registro.

Artículo 47. Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán a su elección, interponer el recurso de revisión previsto en esta ley o intentar el juicio correspondiente. El recurso de revisión tendrá por objeto que la Secretaría confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

Artículo 48. El término para interponer el recurso de revisión ante la Secretaría. Será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra.

Artículo 49. En el escrito de interposición del recurso de revisión, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. El nombre del recurrente y del tercero perjudicado sí lo hubiere; así como el lugar que señale para oír y recibir notificaciones y documentos, y el nombre de la persona autorizado para oírlas y recibirlas;
- II. Precisar el acto o resolución administrativa que impugna, así como la fecha en que fue notificado de la misma o bien tuvo conocimiento de ésta;
- III. La descripción de los hechos, antecedentes de la resolución que se recurre;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

IV. Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre;

V. Las pruebas que se ofrezcan, relacionándolas con los hechos que se mencionen; y

VI. La ratificación de firmas ante la autoridad en un lapso no mayor a tres días, contados a partir de la fecha de interposición del mismo o ratificada las firmas ante fedatario público.

Artículo 50. Con el escrito de interposición del recurso de revisión deberán acompañarse los siguientes documentos:

I. Los documentos que acrediten la personalidad del promovente, cuando actúe a nombre de otro o de persona jurídica colectiva;

II. El documento en que conste el acto o la resolución recurrida, cuando dicha actuación haya sido por escrito;

III. La constancia de notificación del acto impugnado o la manifestación bajo protesta de decir verdad de la fecha en que tuvo conocimiento de la resolución; y

IV. Las pruebas que acrediten los hechos.

Artículo 51. La Secretaría prevendrá por escrito a los interesados que no cumplan con alguno de los requisitos o no presenten los documentos señalados en los dos artículos anteriores.

Para subsanar la irregularidad se dará de plazo tres días hábiles siguientes a la notificación personal. Si transcurrido dicho plazo el recurrente no desahoga en sus términos la prevención, el recurso se tendrá por no interpuesto. Si el escrito de interposición del recurso no aparece firmado por el interesado, o por quien debe hacerla, se tendrá por no interpuesto.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 52. Una vez aceptado el Recurso la Secretaría tendrá un plazo de tres días hábiles para informar al o a las personas interesados sobre la admisión, prevención o desechamiento del mismo, notificando personalmente.

Si se admite el recurso a trámite se concederá un término de diez días para la etapa probatoria. Concluido este periodo, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días.

Artículo 53. Se desechará por improcedente el recurso cuando se interponga:

- I. Contra actos administrativos que sean materia de otro recurso que se encuentre pendiente de resolución y que haya sido promovido por el mismo recurrente por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses legítimos del promovente;
- III. Contra actos consumados de modo irreparable;
- IV. Contra actos consentidos expresamente;
- V. Cuando el recurso sea interpuesto fuera del término previsto por esta ley; o
- VI. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o medio de defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar; revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 54. Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente;
- II. El interesado fallezca durante el procedimiento, si el acto o resolución impugnados sólo afecta a su persona;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

IV. Hayan cesado los efectos del acto impugnado;

V. Falte el objeto o materia del acto; o

VI. No se probare la existencia del acto impugnado.

Artículo 55. La resolución al recurso deberá ser emitido por la Secretaría dentro los quince días hábiles siguientes a que concluya el periodo de alegatos.

Artículo 56. Toda resolución se fundará en derecho y deberá examinar todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la Secretaría la facultad de invocar hechos notorios; cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto. La Secretaría, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de diez días hábiles contados a partir de que se haya dictado dicha resolución.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Artículo 57. La Secretaría, al resolver el recurso podrá:

- I. Declararlo improcedente o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Declarar la nulidad del acto impugnado o revocarlo;
- IV. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente; o
- V. Ordenar la reposición del procedimiento administrativo.

Artículo 58. Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión no cabe ningún otro recurso.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dado en el Honorable Congreso del Estado, a los once días del mes de diciembre del año dos mil quince.

ATENTAMENTE


DIP. RAMIRO RAMOS SALINAS


DIP. JUAN BAEZ RODRÍGUEZ


DIP. GRISELDA DÁVILA BEAZ


DIP. AIDA ZULEMA FLORES PEÑA


DIP. LAURA FELÍCITAS GARCÍA DÁVILA

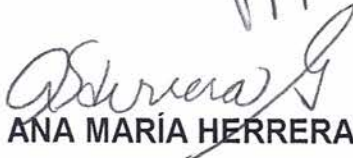

DIP. JUAN RIGOBERTO GARZA FAZ


DIP. ERASMO GONZÁLEZ ROBLEDO


DIP. CARLOS JAVIER GONZÁLEZ
TORAL


DIP. JUAN DIEGO GUAJARDO ANZALDÚA


DIP. EDUARDO HERNÁNDEZ
CHAVARRIA


DIP. ANA MARÍA HERRERA GUEVARA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



DIP. ADELA MANRIQUE BALDERAS



DIP. HOMERO RESÉNDIZ RAMOS



DIP. ERNESTO GABRIEL ROBINSON
TERÁN



DIP. JOSÉ RICARDO RODRÍGUEZ
MARTÍNEZ



DIP. HERIBERTO RUIZ TIJERINA



DIP. MARCO ANTONIO SILVA
HERMOSILLO



DIP. OLGA PATRICIA SOSA RUÍZ



DIP. BLANCA GUADALUPE VALLES
RODRÍGUEZ



DIP. IRMA LETICIA TORRES SILVA



DIP. ERIKA CRESPO CASTILLO



DIP. ROGELIO ORTÍZ MAR



DIP. PATRICIO EDGAR KING LÓPEZ




DIP. ÁLVARO HUMBERTO BARRIENTOS
BARRÓN



DIP. FRANCISCO ELIZONDO SALAZAR



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



DIP. FRANCISCO JAVIER GARZA DE
COSS



DIP. JUAN PATINO CRUZ



DIP. JUAN MARTÍN REYNA GARCÍA



DIP. OSCAR ENRIQUE RIVAS CUÉLLAR



DIP. PATRICIA GUILLERMINA RIVERA
VELÁZQUEZ



DIP. BELÉN ROSALES PUENTE



DIP. JOSÉ SALVADOR ROSAS
QUINTANILLA



DIP. LAURA TERESA ZARATE QUEZADA



DIP. JORGE OSVALDO VALDEZ
VARGAS



DIP. ALFONSO DE LEÓN PERALES



DIP. ARCENIO ORTEGA LOZANO