



**LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS
PARA EL ESTADO DE VERACRUZ
DE IGNACIO DE LA LLAVE**

Abril de 2013



© **Secretaría de Gobierno**
Palacio de Gobierno
Av. Enríquez esq. Leandro Valle
Colonia Centro, C.P. 91000
Xalapa, Veracruz, México
Edición Virtual



LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

COLECCIÓN: LEYES DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE
SECRETARÍA DE GOBIERNO



SILVER

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN LEYES DE VERACRUZ, CONSTITUYE UNA HERRAMIENTA FUNDAMENTAL PARA QUE LOS CIUDADANOS DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE CONOZCAN EL MARCO JURÍDICO CON EL CUAL RIGEN SU VIDA SOCIAL, ECONÓMICA, CULTURAL Y PARTICIPATIVA.

OBJETIVOS DEL SILVER

- MANTENER ACTUALIZADO EL CATÁLOGO DE LEYES, DECRETOS Y REGLAMENTOS VIGENTES EN EL ESTADO DE VERACRUZ,
- FOMENTAR, PROMOVER Y DIFUNDIR LA CULTURA DE LA LEGALIDAD.
- ANALIZAR Y DAR SEGUIMIENTO A LAS INICIATIVAS DE LEY O DECRETO PRESENTADAS POR EL EJECUTIVO DEL ESTADO O POR CUALQUIER OTRA ENTIDAD QUE TENGA FACULTAD CONSTITUCIONAL PARA INICIAR LEYES O DECRETOS ANTE EL PODER LEGISLATIVO.
- REALIZAR INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS PARA MANTENER ACTUALIZADO EL MARCO JURÍDICO DEL ESTADO.
- INSTRUMENTAR UN PROGRAMA EDITORIAL Y VIRTUAL, A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO.

FUNDAMENTO LEGAL

- ARTÍCULO 18 FRACCIONES VI, VII, XXX Y XXXI DE LA **LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.**
- ARTÍCULO 31 FRACCIÓN XXI Y 32 FRACCIÓN VI DEL **REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO.**

DIRECTORIO

MIGUEL ÁNGEL YUNES LINARES
GOBERNADOR DEL ESTADO

ROGELIO FRANCO CASTÁN
SECRETARIO DE GOBIERNO

LAURO HUGO LÓPEZ ZUMAYA
*SUBSECRETARIO JURÍDICO Y
DE ASUNTOS LEGISLATIVOS*

ARMANDO GARCÍA CEDAS
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO

SISTEMA DE INFORMACIÓN LEYES DE VERACRUZ

ARTURO TENORIO VARA
COORDINADOR DEL SILVER

SEVERO FRANCISCO MAR MORALES
INVESTIGADOR JURÍDICO

ISABEL D' JANIRA VALERA GARCÍA
INVESTIGADORA JURÍDICA

MARÍA MIROSLAVA GARCÍA RAMIRO
INVESTIGADORA JURÍDICA

JESÚS ISRAEL CRIOLLO PÉREZ
INVESTIGADOR JURÍDICO

ALFONSO TREJO ALATRISTE
TÉCNICO INFORMÁTICO



PRESENTACIÓN

La Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave es una norma jurídica de interés público, cuyo objeto es regular las actividades inherentes a los Asesores Inmobiliarios en el Estado de Veracruz, así como la de establecer y operar las normas y principios del Padrón de Asesores Inmobiliarios del Estado de Veracruz.

Debido al desarrollo económico que se ha registrado en algunas regiones del país, incluyendo a Veracruz, conjugado con la movilidad social y migración interna se ha generado una creciente demanda de bienes inmuebles, ya que existe la necesidad social por ocupar temporal o ilimitadamente bienes raíces y de igual manera la pretensión del propietario de un bien por arrendarlo o venderlo. En nuestro estado las operaciones inmobiliarias se han también acrecentado: Veracruz es la tercera entidad de la República Mexicana con mayor población (7 millones 643 mil 194 personas). Además, es el quinto estado del país con economía próspera, ya que existen importantes polos de desarrollo con vocación turística, comercial e industrial, lo que ha propiciado una demanda continua de predios para la construcción de vivienda, tanto de venta como de renta de locales comerciales, bodegas, edificios, parques industriales, terrenos forestales y agrícolas. Esta demanda ha generado que se recurra cada vez con mayor frecuencia a los servicios de Asesores Inmobiliarios, propiciando el aumento en el número de operaciones relacionadas con la venta y arrendamiento de esta clase de bienes, por lo que se han creado y establecido numerosas empresas prestadoras de servicios de consultoría o intermediación en materia inmobiliaria, sin que exista una regulación específica oficial.

La falta de regulaciones precisas en la materia ha propiciado en que se registren actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios, o en su caso, les brinden información carente de sustento legal y técnico, dejando al usuario en estado de indefensión en sus derechos, incurriendo en actos que pueden generar responsabilidad civil o penal.

Estas consideraciones, hicieron necesario la expedición de esta nueva Ley, para lo cual se estudiaron casos exitosos como los emprendidos en otras entidades de la República Mexicana como Sonora, Coahuila, Tabasco, Baja California y San Luis Potosí, para establecer bases firmes, procedimientos eficaces y reglas que dan certeza a las relaciones entabladas entre las empresas intermediarias de operaciones Inmobiliarias y sus potenciales clientes.

La Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Veracruz cierra el paso a la informalidad y proteger el patrimonio de los veracruzanos; evita riesgos innecesarios para el comprador o vendedor, arrendador o arrendatario. La presente Ley sientan las bases para regular las operaciones de las compañías inmobiliarias, sujetándolos a la supervisión y regulación por parte del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico y Portuario.

También contempla la creación de un Padrón Estatal de Asesores Inmobiliarios con el objeto de dar certidumbre a los usuarios de estas agencias, obligándolos a capacitarse y estable-



ciendo derechos y obligaciones; asimismo, establece el cumplimiento de una serie de requisitos para inscribirse en el Padrón y prestar los servicios inmobiliarios, además de una serie de procedimientos claros en beneficio de los usuarios. Por último, la Ley también contempla procedimientos administrativos de sanción para las personas físicas o morales que desarrollen una labor inmobiliaria fuera de los principios legales y éticos.

La edición del texto de la Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, que hoy se pone al alcance de los veracruzanos, forma parte de la **COLECCIÓN: LEYES DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE**, cuya elaboración ha sido encomendada, reglamentariamente, a la Dirección General Jurídica de Gobierno, mediante la creación del Sistema de Información Leyes de Veracruz o **SILVER**.

El gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Gobierno, refrenda el compromiso adquirido con los ciudadanos de fortalecer las instituciones jurídicas y políticas, así como de promover e incentivar la cultura de la legalidad, mediante el conocimiento del marco jurídico que nos rige.

LIC. ROGELIO FRANCO CASTÁN
SECRETARIO DE GOBIERNO



ÍNDICE	Artículos	Páginas
TÍTULO PRIMERO		
DISPOSICIONES GENERALES	1-13	11-14
CAPÍTULO I	1-7	11-12
CAPÍTULO II		
DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS	8-8	13-13
CAPÍTULO III		
OBLIGACIONES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS	9-11	13-14
CAPÍTULO IV		
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTERMEDIARIOS	12-13	14-14
TÍTULO SEGUNDO		
DE LA LICENCIA DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS	14-21	14-18
CAPÍTULO I		
ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA	14-14	14-15
CAPÍTULO II		
DE LA ACREDITACIÓN DEL ASESOR INMOBILIARIO	15-18	15-17
CAPÍTULO III		
DE LOS PROGRAMAS	19-21	17-18
TÍTULO TERCERO		
DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS	22-44	18-24
CAPÍTULO I		
DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN	22-25	18-20
CAPÍTULO II		
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	26-31	20-21
CAPÍTULO III		
DEL RECURSO DE REVISIÓN	32-44	21-24



TRANSITORIOS

-----	Primero	24
-----	Segundo	24
-----	Tercero	25



**LEY NÚMERO 826
DE OPERACIONES INMOBILIARIAS
PARA EL ESTADO DE VERACRUZ
DE IGNACIO DE LA LLAVE**

**TEXTO ORIGINAL
PUBLICADO EL 16 DE ABRIL DE 2013
GACETA OFICIAL DEL ESTADO
NÚMERO 144 EXTRAORDINARIO**



GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Xalapa-Enríquez, abril 5 de 2013.
Oficio número 101/2013

Javier Duarte de Ochoa, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Segunda Legislatura del honorable Congreso del Estado, se ha servido dirigirme la siguiente Ley para su promulgación y publicación:

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Poder Legislativo.- Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave.

LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33 FRACCIÓN I Y 38 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; 18 FRACCIÓN I Y 47 SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO, 75 Y 76 DEL REGLAMENTO PARA EL GOBIERNO INTERIOR DEL PODER LEGISLATIVO, Y EN NOMBRE DEL PUEBLO, EXPIDE LA SIGUIENTE:



LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Artículo 1. El contenido de este ordenamiento es de interés público, su objetivo es regular las actividades inherentes a los Asesores Inmobiliarios en el Estado de Veracruz, así como la de establecer y operar las normas y principios del Padrón de Asesores Inmobiliarios del Estado de Veracruz.

Artículo 2. Para la correcta interpretación y aplicación de esta ley se definirá por:

I. Asesor Inmobiliario o Asesores Inmobiliarios: Las 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, cuya acreditación como tal será expedida por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Gobierno;

II. Bienes Inmuebles: Se considerarán bienes inmuebles a los establecidos en el Artículo 791 de Código Civil vigente en el Estado de Veracruz;

III. Intermediado: Toda persona física o moral que contrata los servicios de un asesor inmobiliario con la finalidad de que éste lo asesore, lo oriente y/o ejecute una operación inmobiliaria;

IV. Licencia: Es el permiso que otorga la Secretaría de Gobierno a las personas físicas o morales para llevar a cabo operaciones inmobiliarias a nombre propio o de terceros;

V. Operaciones Inmobiliarias: Es el acto de intermediación, tendente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;

VI. Padrón: El Padrón Estatal de Asesores Inmobiliarios;

VII. Secretaría: Secretaría de Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y

VIII.- Sobreprecio: Es el importe o cantidad de dinero que se paga adicional al precio normal, originado por los servicios prestados por el Asesor Inmobiliario.

Artículo 3. Para efectos de esta Ley, se consideran operaciones inmobiliarias las siguientes:



I. Promoción. Los relacionados a la publicidad y propaganda para la venta de inmuebles o sus servicios;

II. Comercialización. Los relacionados con la intermediación para la compra, venta o arrendamiento de un inmueble;

III. Administración. Los relacionados con la gerencia de un inmueble, en renta o condominio;

IV. Consultoría. Las actividades de asesoría especializadas que sirven de apoyo al resto de las actividades inmobiliarias;

V. Valuación. Los relacionados con el financiamiento inmobiliario;

VI. Asesoría en crédito. Los relacionados con el financiamiento inmobiliario; y

VII. Todas aquellas especialidades inmobiliarias especificadas en el reglamento.

Artículo 4. Para la regularización de las funciones y operaciones de los asesores inmobiliarios se crea el Padrón Estatal de Asesores Inmobiliarios, 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 Padrón será de índole público y previo pago de los derechos correspondientes cualquier persona física o moral podrá obtener constancias u otra información inherente.

Artículo 5. Para la operación eficiente del Padrón la Secretaría se auxiliará de un Comité Vigilancia, el cual tendrá por objeto coadyuvar en el desarrollo y la ejecución del mismo y que operará en los términos que establezca el reglamento.

Artículo 6. La Secretaría contará, para la aplicación de esta Ley y su reglamento, con el apoyo de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías, implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el Asesor Inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con la licencia a que se refiere la presente Ley.

Artículo 7. El comportamiento ético de los Agentes Inmobiliarios del Estado de Veracruz, 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.



CAPÍTULO II DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 8. Para el desarrollo eficiente de las operaciones inmobiliarias la presente Ley faculta a los Asesores a contar con el apoyo de personal, mismo que podrá ser de tipo:

a) **Administrativo:** son aquellos que con su actividad complementan las operaciones inmobiliarias, pero no tienen trato directo con el intermediario. Desarrollan labores como auxiliar de oficina, contable, recepción, entre otros.

b) **Inmobiliario:** son aquellos que actúan en nombre del Asesor 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, visitadores, enseñanza de inmuebles, entre otros.

c) **Profesional:** Son aquellos que 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.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 9. Los Asesores Inmobiliarios deben cumplir las siguientes obligaciones:

I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción al Padrón;

II. Revalidar su inscripción en el Padrón y en su caso la licencia respectiva, en los tiempos que prevenga el reglamento de esta ley;

III. Participar en los programas continuos de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias;

IV. Informar, por escrito, a la Secretaría de todo cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la licencia otorgada;

V. Colaborar para que se realicen las visitas de inspección que ordene la Secretaría para comprobar el cumplimiento de esta Ley y su reglamento;

VI. Deberá regirse con ética profesional, salvaguardando los intereses legales y económicos de sus clientes y de las personas con quien tengan trato de negocios con respecto de todas las actividades de compraventa o arrendamiento inmobiliario en que se intervenga;

VII. Evitar cualquier conducta que ponga a sus clientes en situaciones de vulnerabilidad legal o financiera en las ejecuciones inmobiliarias en las que los apoyen;

VIII. Abstenerse 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 factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo, salvo tratándose de los pagos establecidos en el contrato de adhesión registrado;

IX. Dar aviso a la Secretaría sobre su baja voluntaria en el Padrón; y

X. Las demás que fije esta Ley y su reglamento.

Artículo 10. Para cualquier operación inmobiliaria, los Asesores deberán exhibir su licencia vigente expedida por la Secretaría. El Asesor actuará conforme a la Ley e informará a las partes las condiciones de la operación, así como sus efectos legales.

Queda prohibido para el Asesor revelar la identidad de otros interesados, resguardando sus datos conforme a la ley en la materia.

Artículo 11. La retribución por los servicios prestados del Agente se calculará en base a un porcentaje sobre el monto final del arrendamiento o compraventa o sobre el ingreso en caso de administración, salvo acuerdo expreso entre el agente 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.

CAPÍTULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INTERMEDIARIOS

Artículo 12. Los intermediarios tendrán derecho a recibir toda la información sobre la operación inmobiliaria por parte del Asesor 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 13. El intermediario deberá retribuir al Asesor por sus servicios en los términos contraídos, cumpliendo estos los términos establecidos por las disposiciones fiscales vigentes.

TÍTULO SEGUNDO DE LA LICENCIA DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA

Artículo 14. Corresponderá a la Secretaría la interpretación, aplicación y estricta observancia de esta Ley bajo las siguientes atribuciones:

I. Recepción de solicitudes y expedición de licencias, así como su inscripción en el Padrón que se instituya;



- II. Corroborar, por medio de visitas de inspección y en los términos de esta Ley, el cumplimiento de la misma para expedir y revalidar las licencias de los Agentes Inmobiliarios;
- III. Revalidar, en la periodicidad establecida en el Reglamento de esta ley, las licencias de los Agentes Inmobiliarios;
- IV. Establecer los requisitos para la aprobación de entidad de capacitación, actualización y profesionalización en materia de servicios inmobiliarios, como lo son Asociaciones de agentes inmobiliarios o Instituciones educativas acreditadas en la materia y que cuenten con reconocimiento oficial de la Secretaría de Educación Pública.
- V. Elaborar y Ejecutar, 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;
- VI. Actualizar el Padrón, en el que se inscriban las licencias expedidas a los agentes Inmobiliarios que deberá contener el nombre de su titular, así como las sanciones que en su caso se les impongan en los términos de esta Ley;
- VII. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de Esta Ley;
- VIII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los agentes Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo, y
- IX. Las demás que se señalen en la presente Ley y otros ordenamientos.

CAPÍTULO II DE LA ACREDITACIÓN DEL ASESOR INMOBILIARIO

Artículo 15. Para el ejercicio de las funciones de Asesor Inmobiliario éste deberá contar con la acreditación estatal que emita la Secretaría, a partir de su inscripción en el Padrón.

Artículo 16. Para la inscripción en el Padrón las personas físicas o morales deberán presentar ante la Secretaría la documentación e información siguiente:

I. Tratándose de personas físicas:

- a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
- b) Comprobante vigente de domicilio actualizado;
- c) Acreditar conocimiento en servicios inmobiliarios de acuerdo al reglamento de esta ley;
- d) 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;



- e) 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;
- f) 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; y
- g) Presentar comprobante de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes.

II. Tratándose de personas morales:

- a) Copia del acta constitutiva o documento que acredite la creación de la sociedad; y el original para su cotejo y devolución inmediata;
- b) Copia de identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c) Copia certificada del poder notarial del representante legal; y el original para su cotejo y devolución inmediata;
- d) Acreditar el apoderado legal no tener antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos de carácter patrimonial;
- e) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales;
- f) 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;
- g) 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; y
- h) Presentar comprobante de estar inscritos en 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) Copia 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 17. El Padrón expedirá tres tipos de inscripciones: a las personas físicas las denominará como Agente Inmobiliario A y en el caso de las personas morales las denominará Agentes Inmobiliarios B, en el caso de asociaciones se les denominará Asociaciones Inmobiliarias C.

Tanto las personas físicas o 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.

Artículo 18. El reglamento establecerá el trámite y procedimiento a seguir para la inscripción al Padrón de las personas físicas, morales y asociaciones que prestan servicios inmobiliarios, así como la emisión de licencia correspondiente.

CAPÍTULO III DE LOS PROGRAMAS

Artículo 19. Los programas tendrán por objeto establecer 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 el eficaz desempeño de actividades en materia de servicios inmobiliarios.

Artículo 20. 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 la propiedad;
- IV. Trámites administrativos y gestión;
- 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 21. El programa de especialidad versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la prestación de servicios inmobiliarios, señaladas en el Artículo 3 de esta Ley.

Las especificaciones de los programas, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el reglamento.



TÍTULO TERCERO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS

CAPÍTULO I DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 22. La Secretaría está facultada para efectuar visitas de inspección y vigilancia a los agentes Inmobiliarios con licencia y a las personas que se ostenten como tales sin serlo. Dichas visitas se sujetarán a los siguientes términos:

I. La Secretaría informará el motivo específico de cada visita de inspección y vigilancia, no pudiendo ir más allá de dichos motivos;

II. Los actos de inspección, visita y vigilancia deberán realizarse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría;

III. En caso de ausencia de la persona física o del representante legal de la persona moral, se dejará citatorio a quien se encuentre presente, para que la persona que se pretende visitar espere cita a la hora acordada del día siguiente, para lograr consumir la orden de visita que se trate y en caso de incomparecencia, se podrá realizar con quien se encuentre en el lugar;

IV. En el momento de efectuar la diligencia el o los inspectores de la Secretaría deberán identificarse con credencial oficial expedida por la misma ante la o las personas con quien se actúa en la diligencia, haciéndolo constar para ello en el acta respectiva;

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

VI. 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;

VII. Al finalizar la visita o inspección el o los inspectores entregarán copia del acta levantada, donde se sitúen los hechos derivados de la actuación; y

VIII. 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 solo de los inspectores, aún cuando actúen dos o más.

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



Artículo 23. 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 diez días hábiles para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido de la diligencia de que se trate.

Artículo 24. Cuando en ejercicio de sus funciones los inspectores conozcan de una infracción a esta Ley o su reglamento, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas para el conocimiento de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

Artículo 25. Los inspectores de la Secretaría tienen prohibido recibir alguna remuneración material o económica para alterar u omitir información de las actuaciones de las diligencias. En caso de constatarse dicha conducta quedarán sujetos a lo establecido en la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos para el Estado de Veracruz, sin menoscabo de las responsabilidades civil o penal que conforme a derecho procedan.

CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 26.- El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su reglamento por parte de los Agentes Inmobiliarios con licencia dará lugar, previo procedimiento establecido por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría, a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación;



II. Apercibimiento;

III. Multa de hasta 1000 veces el salario mínimo general vigente en el lugar donde se cometa la infracción;

IV. Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Padrón, en su caso, hasta por un año; y

V. Cancelación de la licencia respectiva y de la inscripción en el Padrón.

Artículo 27. 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 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 20 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 Profesionales que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial.

Artículo 28. Se harán acreedores a sanciones quienes incurran en los siguientes actos:

I. 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; y

II. 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 si la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente.

Artículo 29. Al imponer una sanción, la Secretaría 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; y

IV. La reincidencia del infractor.



Los agentes inmobiliarios que sean sancionados con la revocación de la licencia y con la Cancelación del Padrón, podrán solicitar nuevamente su licencia y su reingreso al mismo transcurridos tres años a partir de la fecha de la cancelación.

Artículo 30. La Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Veracruz será la encargada de hacer efectivas las sanciones consistentes en multas que imponga la Secretaría.

Para la aplicación de la multa la Secretaría de Finanzas seguirá el procedimiento Administrativo de Ejecución, en los términos previstos por las leyes fiscales del Estado.

Los recursos que se obtengan por concepto de las multas que se impongan por la inobservancia de esta Ley, se destinarán a los programas de capacitación relacionados con los agentes Inmobiliarios que impulse la Secretaría.

Artículo 31. En la Gaceta Oficial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave se publicarán, para que sea de público conocimiento, las infracciones y sanciones que sean cometidas por los agentes Inmobiliarios inscritos en el Padrón.

CAPÍTULO III DEL RECURSO DE REVISIÓN

Artículo 32. 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 ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado. El recurso de revisión tendrá por objeto que la Secretaría confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

Artículo 33. 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 34. 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 si lo hubiere, así como el lugar que señale para oír y recibir notificaciones y documentos, y el nombre de la persona autorizado para oír las 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;

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 35. 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 36. 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 hacerlo, se tendrá por no interpuesto.

Artículo 37. 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 38. 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 39. 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;

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

Artículo 41. 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.

Artículo 42. 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 43. Contra la resolución que recaiga al recurso de revisión no cabe ningún otro recurso.

Artículo 44. Para los efectos del presente Capítulo, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor treinta días después de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo Segundo. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el reglamento de la presente Ley dentro de los noventa días siguientes a su entrada en vigor.

Artículo Tercero. El registro en el Padrón y la licencia serán exigibles a partir de un año de la entrada en vigor de la presente Ley. Durante este periodo, los agentes inmobiliarios que a la fecha realicen actividades inmobiliarias deberán dar inicio a los trámites y procedimientos necesarios para la obtención del registro y la licencia requeridos.

DADA EN EL SALÓN DE SESIONES DE LA LXII LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE XALAPA-ENRÍQUEZ, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL TRECE.

EDUARDO ANDRADE SÁNCHEZ
DIPUTADO PRESIDENTE
RÚBRICA

JUAN CARLOS CASTRO PÉREZ
DIPUTADO SECRETARIO
RÚBRICA

Por lo tanto, en atención a lo dispuesto por el Artículo 49 fracción II de la Constitución política del Estado, y en cumplimiento del oficio SG/000692 de los diputados presidente y secretario de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del estado, mando



se publique y se le dé cumplimiento. Residencia del Poder Ejecutivo del Estado Estatal, a los cinco días del mes de abril del año dos mil trece.

A t e n t a m e n t e

Sufragio efectivo. No reelección

Dr. Javier Duarte de Ochoa
Gobernador del Estado
Rúbrica



El texto de la Ley de Operaciones Inmobiliarias para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, es una edición virtual del SILVER, el cual es coordinado por la Dirección General Jurídica de Gobierno, adscrita a la Secretaría de Gobierno. La edición virtual de esta ley no representa una versión oficial; el único medio para dar validez jurídica a una norma es lo publicado en la Gaceta Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.



COLECCIÓN: LEYES DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE
SECRETARÍA DE GOBIERNO