



Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, A.C.

PROLOGO

A nivel global, el desarrollo inmobiliario representa el detonante económico más importante de cualquier Ciudad, Estado, Región o País. Las inversiones productivas requieren de lugares para asentar sus operaciones, de seres humanos que las operen y vivan en un territorio determinado cercanos a esta fuente de empleo; por ende, las actividades comerciales son diseñadas de tal manera que sus locaciones se ubiquen en lugares estratégicos, para dar servicio a esta comunidad productiva que por sus propias necesidades se convierte en una sociedad de consumo, comunidad que también requiere de la generación de espacios que resulten atractivos para el esparcimiento y la convivencia social en conjunto. Toda esta actividad y crecimiento del asentamiento humano lo llamamos hoy Industria Inmobiliaria

En todo el mundo se reconoce la labor de los promotores inmobiliarios, tanto de las agencias constituidas en prestadoras de estos servicios, como a los agentes que las integran, y a los que operan de manera independiente, como elementos esenciales que no sólo ayudan a orientar las inversiones, sino que promueven de manera efectiva las operaciones buscando proteger el interés tanto de los desarrolladores, como de los inversionistas y los compradores individuales.

En Quintana Roo desde su constitución como Estado y su estratégica concepción de uno de sus municipios, como uno de los cinco proyectos turísticos integralmente planeados por el Gobierno Federal Mexicano, ha sido desarrollado por inversionistas emprendedores y agentes promotores inmobiliarios que con su intermediación que han hecho suyo el interés de sus representados para obtener las mejores condiciones de negocios, dentro de un marco de equidad y propugnando por la seguridad jurídica en las operaciones en que intervienen. En los tiempos modernos de la globalización al que nuestro país se ha incorporado, requieren que la labor que realizan los promotores inmobiliarios se profesionalice aun más, con la finalidad de que se promueva la inversión productiva, y que la misma se vea soportada por agentes y empresas con sólidos conocimientos profesionales en la materia.

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, constituida en 1997, ha buscado desde su fundación el reconocimiento a la labor que realizan los promotores inmobiliarios, que quienes se involucren en esta actividad tengan los conocimientos suficientes en la materia para apoyar adecuadamente las decisiones de sus clientes y representados, que la actuación de los estos profesionales de servicios comerciales se apegue a un marco de ética y legalidad, y que se vigile y controle la actividad económica que realizan para evitar situaciones de riesgo o dolosas que inhiban las inversiones en nuestro Estado. Por ello ha buscado el acercamiento con autoridades estatales para impulsar la regulación normativa de esta actividad, y, haciendo suyo este reclamo, la H. XIV Legislatura del Congreso del Estado ha promulgado la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios, la cual se complementa con el Reglamento de la misma promulgado por el Ejecutivo, cuerpos normativos en los que se reconoce la importancia del registro de quienes desarrollan esta actividad, su matriculación, acreditación de conocimientos, experiencias y habilidades, y sienta las bases para la capacitación continua de todos aquellos que libremente deseen enfocar sus recursos y aptitudes para compartir sanamente la riqueza generada por esta rama de la economía.

Con la promulgación de esta Ley y su Reglamento, se da inicio a una nueva etapa en nuestro Estado, en la cual la protección y certeza jurídica de quienes realizan inversiones inmobiliarias queda garantizado por la adecuada orientación que profesionales en el ramo debidamente calificados y acreditados continúen representando sus intereses.

Miguel Ángel Lemus Mateos

Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios
Del Estado de Quintana Roo, A.C. 2014-2015

INDICE

Prologo.....	1
Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo	3
Reglamento	15
Agradecimientos.....	31

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 6 de junio de 2014

LA HONORABLE XIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

DECRETA:

Artículo Único.- Se expide la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES Y ATRIBUCIONES.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto, dar orden a la prestación de los Servicios Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo. Su aplicación compete al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 2.- Para efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. *Acreditación:* El documento otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado a las personas físicas o morales, que les faculta para prestar Servicios Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo;

II. *Asociación Inmobiliaria:* Toda asociación legalmente constituida, conformada por personas que presten Servicios Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo y cuyo objeto consiste entre otros en la formación, capacitación, actualización y protección de la actividad inmobiliaria en beneficio de los usuarios de esos servicios y de sus asociados;

III. *Matrícula:* El padrón que lleva la Secretaría sobre los Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;

IV. *Asesor Inmobiliario:* Toda persona física o moral que preste Servicios Inmobiliarios de forma habitual, mediante el pago de una remuneración económica, respecto de inmuebles ubicados dentro del Territorio del Estado de Quintana Roo y que cuente con la acreditación emitida por la Secretaría;

V. Capacitación: Todos aquellos medios por los que el Asesor Inmobiliario adquiere conocimientos y habilidades en materia de servicios inmobiliarios;

VI. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;

VII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo, y

VIII. Usuarios: Las personas físicas o morales que contratan los servicios de un Asesor Inmobiliario, para realizar alguna de las actividades relativas a los Servicios que prestan.

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

I. **Promoción:** La oferta pública relacionada con los servicios de intermediación para los que son contratados los Asesores Inmobiliarios;

II. **Intermediación:** Servicios que los Asesores Inmobiliarios prestan a cuenta de terceros, relacionados con la compra, venta, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo respecto de bienes inmuebles;

III. **Administración:** Los relacionados con la gestión de un inmueble en renta, y

IV. **Consultoría:** Las actividades especializadas que sirven de asesoría y apoyo al resto de los Servicios Inmobiliarios.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA

Artículo 4.- Son atribuciones de la Secretaría, en materia de Servicios Inmobiliarios, las siguientes:

I. Recibir solicitudes y en su caso, autorizar y llevar a cabo la inscripción a la Matrícula y otorgar la Acreditación respectiva a los Asesores Inmobiliarios;

II. Revalidar las Inscripciones a la Matrícula y las Acreditaciones de los Asesores Inmobiliarios;

III. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los programas de capacitación respecto de los Servicios Inmobiliarios, con Instituciones Educativas de reconocido prestigio académico a nivel estatal y nacional, y en su caso, con Asociaciones, Organizaciones, Colegios y/o Cámaras, cuyas actividades se relacionen con los Servicios Inmobiliarios, y se encuentren legalmente constituidos;

IV. Instrumentar por sí o a través de terceros, los programas de capacitación para los Asesores Inmobiliarios inscritos en la Matrícula;

V. Matricular a las Asociaciones Inmobiliarias legalmente constituidas en el Estado;

- VI.** Actualizar permanentemente la Matrícula de Asesores Inmobiliarios, incluidas las sanciones que en su caso se hayan impuesto conforme a esta Ley;
- VII.** Establecer y operar un sistema de información y consulta para usuarios, respecto de los Asesores Inmobiliarios con Matrícula y Acreditación;
- VIII.** Proponer al Poder Ejecutivo del Estado, políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos de los Asesores Inmobiliarios y de los usuarios de los Servicios Inmobiliarios;
- IX.** Elaborar y emitir programas de capacitación para los Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo;
- X.** Llevar a cabo visitas de verificación a los Asesores Inmobiliarios;
- XI.** Aplicar las sanciones previstas en esta ley y su reglamento, y
- XII.** Las demás que se señale la presente Ley y otros ordenamientos.

CAPÍTULO TERCERO
SECCIÓN PRIMERA
DE LA MATRÍCULA DE ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 5.- Se crea la Matrícula de Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, con el objeto de transparentar la actividad inmobiliaria mediante la inscripción en el mismo, de las personas físicas y morales que cumplan con los requisitos que la presente ley establece para el otorgamiento de la Acreditación correspondiente; dar difusión de las mismas para conocimiento y seguridad de los usuarios de dichos servicios; así como generar, mantener y vigilar el padrón y Acreditación de los Asesores Inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo.

La Secretaría publicará en su sitio de Internet la Matrícula de Asesores Inmobiliarios a fin de hacerlo disponible al público interesado.

Artículo 6.- Para que una persona física o moral pueda prestar sus servicios como Asesor Inmobiliario en el Estado de Quintana Roo, será requisito indispensable que cuente con Matrícula y Acreditación expedida por la Secretaría, y en el caso de tratarse de personas extranjeras deberán, además, haber cumplido con los requisitos exigidos por las leyes y autoridades en materia migratoria para acreditar su situación migratoria regular en el país y llevar a cabo actividades remuneradas.

SECCIÓN SEGUNDA
DE LA INSCRIPCIÓN A LA MATRÍCULA Y DE LA ACREDITACIÓN

Artículo 7.- Para quedar inscrito como Asesor Inmobiliario en la Matrícula y obtener la Acreditación respectiva, las personas interesadas deben de cumplir con los siguientes requisitos:

I. Presentar por escrito la solicitud de inscripción correspondiente dirigida a la Secretaría, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, la siguiente documentación:

1. Tratándose de personas físicas:

- a. Identificación oficial vigente con fotografía;
- b. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio anexando croquis de ubicación actualizado;
- c. Demostrar con la constancia de antecedentes penales correspondiente, no haber cometido o participado en la comisión de delitos patrimoniales dolosos;
- d. En el caso de la primera Inscripción a la Matrícula, acreditar documentalmente, a juicio de la Secretaría, sus conocimientos y experiencia en materia inmobiliaria;
- e. Aceptar expresamente cumplir con la capacitación a que se refiere la presente Ley, misma que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la Matrícula y Acreditación respectiva;
- f. Acreditar estar registrado ante las autoridades fiscales correspondientes, y
- g. En el caso de personas extranjeras, acreditar su situación migratoria regular en el país, así como tener permiso de la autoridad migratoria para llevar a cabo actividades remuneradas, presentando los documentos que así lo acrediten.

2. Tratándose de personas morales:

- a. Copia certificada del documento constitutivo o de creación de la sociedad;
- b. Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;
- c. Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- d. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal y, en su caso, de las sucursales u oficinas anexando croquis de ubicación;
- e. Presentar un listado de las personas físicas que, como Asesores Inmobiliarios prestan esos servicios en nombre de la persona jurídica, mismos de los que será directamente responsable por su desempeño;
- f. Aceptar expresamente que los Asesores Inmobiliarios, que vayan a prestar Servicios Inmobiliarios en ella, cumplirán con la capacitación a que se refiere la presente ley, misma que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la Matrícula de la persona moral, y

- g. Acreditar estar registrado ante las autoridades fiscales correspondientes.

3. Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:

- a. Escritura constitutiva y estatutos de la asociación;
- b. Identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c. Poder Notarial del representante o apoderado legal, y
- d. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal en el Estado así como en su caso de las sucursales.

II. Pagar los derechos correspondientes, conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO 8.- En el caso de las personas físicas, una vez inscritas en la Matrícula, la Secretaría expedirá en forma simultánea, previo pago de los derechos correspondientes, la Acreditación como Asesor Inmobiliario.

Sólo las personas físicas que cuenten con la Acreditación emitida por la Secretaría para brindar Servicios Inmobiliarios, podrán ostentarse y anunciarse como “Asesor Inmobiliario Acreditado en Quintana Roo”.

En el caso de las personas morales, solo aquellas que estén Matriculadas y cuenten con la Acreditación emitida por la Secretaría podrán ostentarse como “Empresa Inmobiliaria con Matrícula Estatal” y, el personal de esas empresas, que lleve a cabo Servicios Inmobiliarios, forzosamente, deberá contar con su Matrícula y Acreditación respectiva emitida por la Secretaría, como persona física.

Asimismo, las personas morales Matriculadas y con Acreditación emitida por la Secretaría, deberán dar aviso por escrito del alta o baja respecto de las personas físicas que sean de nuevo ingreso o que dejen de prestar Servicios Inmobiliarios en su nombre, dentro de los tres días hábiles siguientes del ingreso o del día en que dejó de prestar sus servicios la persona física. La falta de este aviso será sancionado por la Secretaría.

ARTÍCULO 9.- La Acreditación inmobiliaria que expida la Secretaría al Asesor Inmobiliario, deberá contener cuando menos los siguientes datos:

- I. Nombre y firma del Asesor Inmobiliario;
- II. Domicilio particular o legal;
- III. Señalar si es persona física o jurídica. Tratándose de Asesores que brinden sus servicios trabajando dentro de una persona jurídica, la Acreditación señalará la razón social de la persona jurídica a la que se encuentre adherido y el número de matrícula de la “Empresa Inmobiliaria con Matrícula Estatal”;

- IV. Fecha y número de la Acreditación inmobiliaria;
- V. Vigencia de la Acreditación inmobiliaria, y
- VI. Nombre, firma y cargo de la autoridad que expide la Acreditación.

Artículo 10. La vigencia de la Matrícula y Acreditación otorgados por la Secretaría, será de un año a partir del día de su expedición y deberán ser renovadas por periodos de igual duración, tramitándose dentro de un plazo no mayor a cinco días hábiles siguientes a su expiración, previo cumplimiento de los requisitos señalados en el presente ordenamiento.

En cada renovación de la Matrícula o Acreditación deberán actualizar su información personal y en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como acreditar el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin.

Si no se renueva la Matrícula y la Acreditación dentro del plazo señalado en este artículo, la Secretaría procederá a la cancelación inmediata de los mismos.

Artículo 11.- Los Asesores Inmobiliarios que sean personas morales, deberán contar con Asesores Inmobiliarios con Matrícula y con Acreditación expedida por la Secretaría, como responsables de los Servicios Inmobiliarios en que intervenga, debiendo indispensablemente cumplir con el requisito señalado en el artículo 7, fracción I, apartado 2, inciso e, y con el aviso señalado en el artículo 8, cuarto párrafo.

TÍTULO SEGUNDO OBLIGACIONES, DEBERES Y DERECHOS

CAPÍTULO PRIMERO OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 12.- Los Asesores Inmobiliarios deberán ejercer cabal y personalmente sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, evitando toda práctica que pueda desacreditar la actividad de los Asesores Inmobiliarios, y tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en la Matrícula y obtener su Acreditación;
- II. Revalidar de conformidad con esta ley su inscripción en la Matrícula y la Acreditación respectiva, con la periodicidad que se prevenga, presentando para este efecto, escrito de manifestación bajo protesta de decir verdad, que los datos de la matrícula corresponden a aquéllos que dieron su origen y, en su caso, las modificaciones;
- III. Sujetarse a los programas de capacitación y actualización en materia de Servicios Inmobiliarios que sean determinados de carácter obligatorio por la Secretaría;

- IV. Dar aviso, por escrito a la Secretaría de cualquier cambio o modificación que afecte los datos contenidos en la Matrícula o la Acreditación otorgada;
- V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de verificación que ordene la Secretaría para revisar y 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 usuarios y de las personas con quien tengan trato de negocios, respecto de la prestación de los Servicios Inmobiliarios en que intervengan;
- VII. Abstenerse de exponer a sus usuarios en situaciones de inseguridad legal o financiera en los Servicios Inmobiliarios en los que les apoyen;
- VIII. Extender en caso de pagos anticipados o depósitos en dinero derivados de la prestación de sus servicios o por trámites propios de los Servicios Inmobiliarios, factura, recibo fiscal u otro documento legal que ampare dichos pagos o depósitos;
- IX. Respetar el valor de venta o renta establecido por el usuario.
- X. Informar a la autoridad competente sobre aquellas transacciones inmobiliarias en las que se tenga conocimiento de actividades que pudieran constituir un delito o infracción a esta ley, y
- XI. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 13.- Los Asesores Inmobiliarios tendrán los siguientes deberes para con el usuario:

- I. Exhibir ante el usuario de los Servicios Inmobiliarios que asista, su Acreditación, misma que en todo momento deberá estar vigente;
- II. Conocer e informar al prospecto de comprador sobre cualquier vicio o condición especial que la propiedad inmueble presente;
- III. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origine por sus Servicios Inmobiliarios entre el vendedor y el interesado, estando prohibido que informe sobre el valor de las ofertas de otros interesados en el inmueble;
- IV. Respetar en todo momento las condiciones contratadas con el Usuario;
- V. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen;
- VI. Todo Asesor Inmobiliario deberá informar a su cliente con absoluta veracidad sobre:

- a) Cualidades y defectos del bien inmueble que promueve;
- b) De la facilidad o dificultad de realizar la operación propalada, y
- c) En general de todas las circunstancias que puedan relacionarse con el tipo de Servicio inmobiliario que se le ha encomendado.

Asimismo queda prohibido a los Asesores Inmobiliarios impedir u oponerse por cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero, notario u otros Asesores sobre:

1. Los problemas que atañen a la propiedad;
2. Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;
3. Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;
4. Si su estabilidad estructural es correcta;
5. Si los materiales usados en la construcción son los indicados, y
6. Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 14.- Son derechos de los Asesores Inmobiliarios los siguientes:

- I. Recibir la justa compensación por su trabajo;
- II. Usar y ostentar públicamente su Matrícula y Acreditación de Asesor Inmobiliario expedidos por la Secretaría;
- III. Obtener la Acreditación de Asesor Inmobiliario expedida por la Secretaría, y
- IV. Aquellos que establezcan otras disposiciones legales.

ARTÍCULO 15.- Los Asesores Inmobiliarios podrán cobrar los honorarios de sus Servicios de acuerdo a lo pactado entre el usuario y Asesor Inmobiliario.

Estos honorarios podrán calcularse con base en un porcentaje sobre el monto de la contraprestación en el caso de compraventa o arrendamiento, o sobre el ingreso bruto o neto en caso de administración, o bien como monto fijo en cualquier caso.

TÍTULO TERCERO LA CAPACITACIÓN

Artículo 16.- La capacitación será de carácter obligatorio para los Asesores Inmobiliarios y tendrá por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistematizadas, con la finalidad de que los Asesores Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen, sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de Servicios Inmobiliarios.

Los Asesores Inmobiliarios deberán acreditar, a juicio de la Secretaría que cumplen con la capacitación. De igual manera, la Secretaría podrá determinar, cuando así lo crea necesario, supervisar la capacitación que lleven a cabo los Asesores Inmobiliarios o señalar cursos de capacitación específica que tendrán el carácter de obligatorio para la revalidación de la Acreditación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 17.- La capacitación de los Asesores Inmobiliarios debe cumplir con aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

- I. Desarrollo Urbano;
- II. El régimen jurídico de la propiedad en el Estado de Quintana Roo;
- III. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- IV. Trámites administrativos;
- V. Obligaciones fiscales y ambientales relacionadas con Servicios Inmobiliarios, transmisión de la propiedad y uso del inmueble, y
- VI. Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

Las especificaciones, programas, periodicidad, convocatorias y demás características se establecerán en el Reglamento.

TITULO CUARTO VISITAS DE VERIFICACIÓN, SANCIONES Y RECURSO DE REVISIÓN CAPÍTULO PRIMERO DE LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN

ARTÍCULO 18.- Las visitas de verificación que llevará a cabo la Secretaría, tendrán como objeto constatar el cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Asesor Inmobiliario, así como del cumplimiento por parte de los Asesores Inmobiliarios, de todas las disposiciones que establece la presente Ley y su Reglamento.

Las visitas de verificación se llevarán a cabo conforme lo dispuesto para las Visitas de Verificación en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 19.- El incumplimiento de las disposiciones de ésta Ley y de su Reglamento por parte de los Asesores Inmobiliarios con Acreditación y de las personas que se ostentan como tales sin serlo, dará origen a alguna de las siguientes sanciones, que serán aplicadas por la Secretaría:

- I. Apercibimiento;
- II. Amonestación;
- III. Multa de hasta mil veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Quintana Roo;
- IV. Suspensión de la acreditación respectiva e inscripción en la Matrícula, hasta por treinta días hábiles;
- V. Cancelación de la acreditación respectiva y de la inscripción en la Matrícula, e
- VI. Inhabilitación de la Matrícula y/o Acreditación por tres años.

ARTÍCULO 20.- Serán sancionados con una multa de quinientos a mil días de salario mínimo vigente en la Entidad, los que cometan las siguientes infracciones:

- I. Las personas físicas o morales que se ostenten como Asesores Inmobiliarios sin contar con la Matrícula y Acreditación Inmobiliaria expedida por la Secretaría;
- II. Los Asesores Inmobiliarios que lleven a cabo servicios en la materia, sin contar con la Matrícula y/o Acreditación vigente, expedida por la Secretaría;
- III. Los Asesores Inmobiliarios que omitan cumplir con el requisito señalado en el artículo 7, fracción I, apartado 2, inciso e; o con el aviso señalado en el artículo 8 cuarto párrafo, y
- IV. No permitir que se lleven a cabo las visitas de verificación que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 21.- Se sancionará con la cancelación definitiva de la Matrícula y Acreditación Inmobiliaria, a los Asesores Inmobiliarios que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Proporcione información fraudulenta en lo que respecta a los Servicios Inmobiliarios en los que intervenga;

- II. Retenga indebidamente documentación o cantidad de dinero proporcionado por las partes a quienes les presta sus Servicios Inmobiliarios;
- III. Destine para fines distintos a los pactados con sus clientes, los fondos recibidos con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia;
- IV. Remita a la Secretaría, en los casos que la Ley o su Reglamento lo contemplan, información falsa o incompleta respecto de los requisitos que debe cumplir o de los Servicios Inmobiliarios en los que intervenga en calidad de Asesor Inmobiliario, y
- V. No respete el precio de venta o renta del inmueble fijado por el usuario, u otras condiciones pactadas con él.

ARTÍCULO 22.- Se suspenderá la Matrícula y Acreditación por tres años contados a partir del resolutivo del procedimiento iniciado por la Secretaría, a los Asesores Inmobiliarios que durante la vigencia de su Matrícula o Acreditación, hayan resultado responsables de la comisión de delitos dolosos de carácter patrimonial.

ARTÍCULO 23.- Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará su resolución considerando lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hubieren producido o puedan producirse;
- 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, y
- V. La capacidad económica del infractor.

Los Asesores Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la suspensión de la Matrícula y Acreditación, no podrán solicitarlas de nueva cuenta hasta que transcurra un término de tres años contados a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

ARTÍCULO 24.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por conducto de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo previsto por el Código Fiscal del Estado de Quintana Roo.

Los recursos económicos que se obtengan por concepto de multas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría relacionados con los Asesores Inmobiliarios y sus usuarios.

ARTÍCULO 25.- Todo usuario de los Servicios Inmobiliarios podrá denunciar ante la Secretaría, todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de la presente Ley.

ARTÍCULO 26.- En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por los Asesores Inmobiliarios, se asentarán en la Matrícula de Asesores Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo.

CAPÍTULO TERCERO DEL RECURSO DE REVISIÓN

ARTÍCULO 27.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones que la Secretaría emita conforme a esta Ley, podrán a su elección, interponer el recurso de revisión o intentar el juicio correspondiente ante la Sala Constitucional y Administrativa del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.

En todo caso, en cuanto al recurso de revisión, será aplicable lo señalado por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

ARTÍCULO SEGUNDO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley, dentro de los noventa días siguientes de la entrada en vigor de la misma.

ARTÍCULO TERCERO. Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo los Servicios Inmobiliarios a que se refiere este ordenamiento y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de Asesores Inmobiliarios, dentro de un plazo de cinco meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en la Matrícula y obtener su Acreditación.

**SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.
DIPUTADA PRESIDENTA, LIC. FREYDA MARYBEL VILLEGAS CANCHÉ.-Rúbrica.-DIPUTADA SECRETARIA, PROFA. MARITZA ARACELLY MEDINA DÍAZ.-Rúbrica.**

REGLAMENTO DE LA LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, A.C.

Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo

REGLAMENTO

LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LICENCIADO ROBERTO BORGE ANGULO, GOBERNADOR DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 90 FRACCIÓN XVIII; EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ME IMPONE EL ARTÍCULO 91, FRACCIONES VI Y XIII, AMBOS DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2, 3, 4, 8, 11, 12 Y 34 FRACCIÓN X DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; DE CONFORMIDAD A LO PREVISTO POR LOS ARTÍCULOS 1 Y 4 DE LA LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y

CONSIDERANDO

Que el ejercicio del Poder Ejecutivo corresponde al Gobernador del Estado, quien tiene las facultades y obligaciones señaladas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo y demás disposiciones legales vigentes en el Estado.

Que con fecha 29 de mayo de 2014, la XIV Legislatura del H. Congreso del Estado de Quintana Roo aprobó la iniciativa de Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, cuyo objeto es la creación y el establecimiento de normas y principios para dar orden en la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado.

Que con fecha 6 de junio de 2014, fue publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo la Ley de referencia y en su artículo Segundo Transitorio mandata la expedición del Reglamento, a efecto de llevar un control de 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, desarrolladas por asesores inmobiliarios.

Que la creación de la Matrícula de Asesores Inmobiliarios, a que hace referencia la Ley, constituye un mecanismo tendiente a brindar mayor certeza jurídica a los particulares al mismo tiempo que dar a conocer a los distintos órdenes de gobierno, organismos y cámaras empresariales y a la población en general, el listado de personas físicas y morales que realicen operaciones inmobiliarias en el Estado con el propósito de garantizar que las personas físicas y morales que realicen operaciones inmobiliarias, tengan la formación y experiencia profesional para satisfacer sus expectativas de calidad y precio y poder así garantizar el cumplimiento de las obligaciones que las operaciones inmobiliarias generen.

Que para la correcta aplicación y debido cumplimiento de los preceptos contemplados en la Ley es necesario expedir el presente Reglamento, a efecto de precisar y detallar las

disposiciones relativas, entre otras, a la capacitación, inscripción de asesores inmobiliarios, revalidación del mismo, citas de inspección, constancias, así como de las sanciones que por omisión o incumplimiento correspondan, por parte de asesores inmobiliarios debidamente registrados.

Por todo lo antes expuesto y fundado, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente ordenamiento rige en todo el territorio estatal y las zonas donde el Estado ejerce su soberanía y jurisdicción, tiene por objeto reglamentar la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, en sus diversos casos.

Artículo 2.- La aplicación de este Reglamento es competencia del Titular del Poder Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a otras Dependencias.

Artículo 3.- Estarán sujetos a las disposiciones del presente Reglamento, las personas físicas o morales, públicas o privadas que pretendan realizar la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo.

Artículo 4.- Para los efectos del presente Reglamento se entenderán, además de las definiciones contenidas en la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, las siguientes:

Ley. Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo.

Orden de Verificación. Acto de autoridad, fundado y motivado, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ordena la verificación del cumplimiento de la normatividad en materia de prestación de servicios inmobiliarios o de las medidas ordenadas mediante Acuerdo o Resolución Administrativa.

Visita de Verificación.- Es el acto a través del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo verifica el cumplimiento de la normatividad en materia de prestación de servicios inmobiliarios o de las medidas ordenadas mediante Acuerdo o Resolución Administrativa, constando lo anterior en una acta.

Reglamento. El Reglamento de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo.

Secretaría. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo;

Sujeto Obligado. Persona física o moral que preste servicios inmobiliarios de forma habitual mediante el pago de una remuneración económica respecto de inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Quintana Roo.

Usuarios. Las personas físicas o morales que contratan los servicios de un asesor inmobiliario, para realizar alguna de las actividades relativas a los servicios que prestan.

Artículo 5.- Los sujetos obligados, de manera previa a la ejecución y prestación de sus servicios deberán obtener de la Secretaría, la Matrícula y Acreditación respectiva que corresponda de conformidad a lo señalado en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 6.- Para garantizar el orden en la prestación de los servicios inmobiliarios en el Estado de Quintana Roo, el Titular del Ejecutivo Estatal, por conducto de la Secretaría, y dentro de los plazos señalados en el presente Reglamento, podrá en cualquier momento, respecto a cualquier solicitud:

- I. Autorizar, y en consecuencia, llevar a cabo la inscripción de la Matrícula y otorgar la Acreditación respectiva;
- II. Negar la inscripción de la Matrícula y la Acreditación respectiva; y
- III. Cancelar la Matrícula y la Acreditación respectiva.

Artículo 7.- La Matrícula y la Acreditación respectiva que se haya otorgado a cualquier sujeto obligado tendrá el carácter de única e intransferible y su ámbito de aplicación será única y exclusivamente para bienes inmuebles ubicados en el Estado de Quintana Roo.

Artículo 8.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 2 fracción I y fracción III y demás relativos de la Ley y sin perjuicio de las autorizaciones que expidan otras autoridades, cualquier Matrícula y Acreditación respectiva para la prestación de servicios inmobiliarios que se expida u otorgue en contravención a los preceptos establecidos en el presente Reglamento y a lo dispuesto en la Ley, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 9.- La Matrícula y la Acreditación respectiva tendrán una vigencia de un año, a partir de la fecha de su expedición.

TÍTULO II DE LA MATRÍCULA Y DE LA ACREDITACIÓN

CAPÍTULO I DEL OTORGAMIENTO

Artículo 10.- Para el otorgamiento de la Matrícula y la Acreditación respectiva, los sujetos obligados interesados deberán cumplir con lo establecido en el artículo 7 de la Ley de conformidad a los siguientes requisitos:

I. Presentar por escrito la solicitud de inscripción correspondiente dirigida a la Secretaría, anexando a la misma en copia, previo cotejo del original, la siguiente documentación:

1. Tratándose de personas físicas:

- a. Identificación oficial vigente con fotografía;
- b. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio anexando croquis de ubicación actualizado;
- c. Demostrar con la constancia de antecedentes penales correspondiente, no haber cometido o participado en la comisión de delitos patrimoniales dolosos;
- d. En el caso de la primera Inscripción a la Matrícula, acreditar documentalmente, a juicio de la Secretaría, sus conocimientos y experiencia en materia inmobiliaria;
- e. Aceptar expresamente cumplir con la capacitación a que se refiere la presente Ley, misma que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la Matrícula y Acreditación respectiva;
- f. Acreditar estar registrado ante las autoridades fiscales correspondientes, y
- g. En el caso de personas extranjeras, acreditar su situación migratoria regular en el país, así como tener permiso de la autoridad migratoria para llevar a cabo actividades remuneradas, presentando los documentos que así lo acrediten.

2. Tratándose de personas morales:

- a. Copia certificada del documento constitutivo o de creación de la sociedad;
- b. Copia de identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;
- c. Copia certificada del poder notarial del representante legal;
- d. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal y, en su caso, de las sucursales u oficinas anexando croquis de ubicación;
- e. Presentar un listado de las personas físicas que, como Asesores Inmobiliarios prestan esos servicios en nombre de la persona jurídica, mismos de los que será directamente responsable por su desempeño;
- f. Aceptar expresamente que los Asesores Inmobiliarios, que vayan a prestar Servicios Inmobiliarios en ella, cumplirán con la capacitación a que se refiere la presente ley, misma que será indispensable comprobar para efectos de las posteriores renovaciones de la Matrícula de la persona moral, y
- g. Acreditar estar registrado ante las autoridades fiscales correspondientes.

3. Tratándose de Asociaciones Inmobiliarias:

- a. Escritura constitutiva y estatutos de la asociación;
- b. Identificación oficial vigente con fotografía del apoderado legal;
- c. Poder Notarial del representante o apoderado legal, y
- d. Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio principal en el Estado así como en su caso de las sucursales.

II. Pagar los derechos que correspondan, conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo.

Artículo 11.- El otorgamiento de la Matrícula y de la Acreditación respectiva, estará sujeto al siguiente procedimiento:

I. Una vez que el sujeto obligado haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo 10 del presente Reglamento, la Secretaría verificará, física y documentalmente, la correcta integración y veracidad de la información entregada, en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud;

II. En caso afirmativo, la Secretaría notificará por escrito al sujeto obligado que su solicitud está autorizada, dentro del plazo señalado en la fracción anterior;

III. Si el resultado de lo señalado en la fracción II de este Artículo es negativo por presentarse algún incumplimiento u omisión en los requisitos previstos en este Reglamento, la Secretaría notificará por escrito al sujeto obligado las razones probadas y soportadas, de la improcedencia de la solicitud, dentro del plazo señalado en la fracción I de este Artículo;

IV. El sujeto obligado tendrá un plazo no mayor a diez días hábiles, posteriores a la notificación de improcedencia, para realizar las modificaciones o aclarar documentalmente lo que haya lugar. Si las correcciones fueron solventadas, la Secretaría procederá a lo previsto en la fracción II de este Artículo;

V. Si el sujeto obligado no atiende lo previsto en la fracción anterior, el procedimiento de solicitud será cancelado;

VI. Notificada la autorización, el sujeto obligado deberá proceder al pago de los derechos en los términos y montos que se establezcan en la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, en un plazo no mayor a cinco días hábiles posteriores a la notificación;

VIII. Si el sujeto obligado no atiende lo previsto en la fracción anterior, la autorización será cancelada; y

IX. Una vez que el sujeto obligado haya cubierto el pago señalado en la fracción VI de este Artículo, la Secretaría, en términos de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley, a partir de la recepción del comprobante del pago correspondiente, deberá expedir y entregar en forma simultánea la Matrícula y la Acreditación que al efecto corresponda.

Solo aquellos sujetos obligados que hayan dado cabal cumplimiento a lo señalado en el presente artículo podrán ostentarse y anunciarse como Asesor Inmobiliario Acreditado en Quintana Roo o Empresa Inmobiliaria con Matrícula Estatal, según corresponda.

CAPÍTULO II

DE LA RENOVACIÓN DE LA MATRÍCULA Y LA ACREDITACIÓN

Artículo 12- De conformidad con el artículo 10 de la Ley, la Matrícula y la Acreditación respectiva, podrán ser renovadas las veces que sean necesarias siempre y cuando los sujetos obligados cumplan los siguientes requisitos:

I. Solicitud por escrito a la Secretaría para la renovación de la Matrícula y la Acreditación respectiva, en un plazo no mayor a 5 días hábiles contados a partir del día siguiente de su expiración.

II. Confirmación o en su caso modificación de la información personal, que obre en el expediente que haya sido abierto en la Secretaría para el otorgamiento previo de la Matrícula y la Acreditación respectiva.

III. Acreditación en cuanto al cumplimiento del Programa Anual de Capacitación que la Secretaría establezca con el carácter de obligatorio y con el número mínimo de horas indicado en el mismo para tal fin.

Artículo 13.- La renovación de la Matrícula y de la Acreditación respectiva, estará sujeto al siguiente procedimiento:

I. Una vez que el sujeto obligado haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo 12 del presente Reglamento, la Secretaría verificará, física y documentalente, la correcta integración y veracidad de la información entregada, en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud;

II. En caso afirmativo, la Secretaría notificará por escrito al sujeto obligado que su solicitud está autorizada, dentro del plazo señalado en la fracción anterior;

III. Si el resultado de lo señalado en la fracción II de este Artículo es negativo por presentarse algún incumplimiento u omisión en los requisitos previstos en este Reglamento, la Secretaría notificará por escrito al sujeto obligado las razones probadas y soportadas, de la improcedencia de la solicitud, dentro del plazo señalado en la fracción I de este Artículo;

IV. El sujeto obligado tendrá un plazo no mayor a diez días hábiles, posteriores a la notificación de improcedencia, para realizar las modificaciones o aclarar documentalente lo que haya lugar. Si las correcciones fueron solventadas, la Secretaría procederá a lo previsto en la fracción II de este Artículo;

V. Si el sujeto obligado no atiende lo previsto en la fracción anterior, el procedimiento de solicitud será cancelado;

VI. Notificada la autorización, el sujeto obligado deberá proceder al pago de los derechos en los términos y montos que se establezcan en la Ley de Hacienda del Estado de Quintana Roo, en un plazo no mayor a cinco días hábiles posteriores a la notificación;

VIII. Si el sujeto obligado no atiende lo previsto en la fracción anterior, la autorización será cancelada; y

IX. Una vez que el sujeto obligado haya cubierto el pago señalado en la fracción VI de este Artículo, la Secretaría deberá expedir y entregar en forma simultánea la renovación de la Matrícula y la Acreditación que al efecto corresponda.

CAPÍTULO III DE LA NEGACIÓN Y DE LA CANCELACIÓN

Artículo 14.- El otorgamiento o en su caso la renovación de la Matrícula y la Acreditación respectiva se niega:

- I.** Por la omisión, falsedad o carencia de alguno de los requisitos contenidos en el presente Reglamento;
- II.** Cuando la prestación del servicio inmobiliario de que se trate sea incompatible o contravenga en todo o en parte con la legislación en materia de desarrollo urbano, vivienda y ordenamiento territorial, así como los programas de desarrollo urbano estatales o municipales de aplicación directa al particular; y
- III.** Cuando por Resolutivo derivado de un procedimiento administrativo se imponga como sanción al sujeto obligado el pago de una multa de las señaladas en el artículo 36, fracción II del presente Reglamento y no se acredite con el recibo de pago correspondiente expedido por la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado que dicha multa ya haya sido cubierta.

Artículo 15.- Procede la cancelación de la Matrícula y la Acreditación respectiva en los siguientes casos:

- I.** Cuando no se obtenga de la Secretaría, en los plazos y requisitos establecidos en el presente Reglamento, la renovación de la matrícula y la Acreditación respectiva; y
- II.** Por incurrir en actos u omisiones graves contrarias a lo que se dispone en la Ley o el presente Reglamento.

TÍTULO III DEL SISTEMA DE CONSULTA PÚBLICA DE ASESORES INMOBILIARIOS ACREDITADOS Y EMPRESAS INMOBILIARIAS CON MATRÍCULA ESTATAL

CAPÍTULO ÚNICO DEL SISTEMA

ARTÍCULO 16. La Secretaría integrará y operará una base de datos informática, para su consulta pública a través de su página de internet, la cual contendrá:

- I.** El listado de Asesores Inmobiliarios Acreditados en el Estado de Quintana Roo
- II.** El listado de Empresas Inmobiliarias con Matrícula Estatal

III. El listado de Asesores Inmobiliarios Acreditados en el Estado de Quintana Roo y Empresas Inmobiliarias con Matrícula Estatal que hayan sido sancionados por la Secretaría por infracciones a la Ley o al presente Reglamento.

IV. Una sección especial dentro del Sistema de Consulta Pública que contenga un listado de personas físicas o morales que se ostenten como Asesores Inmobiliarios Acreditados en el Estado de Quintana Roo y Empresas Inmobiliarias con Matrícula Estatal y que no cuenten con la autorización para tal fin expedida por la Secretaría, lo anterior con la finalidad de advertir a los posibles usuarios de dichos servicios.

TÍTULO IV DEL PROGRAMA ANUAL DE CAPACITACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO DEL PROGRAMA

Artículo 17. El Programa Anual de Capacitación será formulado por la Secretaría y tendrá por objeto establecer un conjunto de actividades organizadas y sistemáticas que tengan como finalidad que los Asesores Inmobiliarios Acreditados en el Estado de Quintana Roo y las Empresas Inmobiliarias con Matrícula Estatal adquieran, desarrollen, complementen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de prestación de Servicios Inmobiliarios.

Artículo 18. El Programa Anual de Capacitación deberá contener los aspectos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución y comprenderá, de forma enunciativa más no limitativa, además de los señalados por la Ley, los siguientes temas:

- I. Ordenación ambiental, urbanística y régimen de uso de suelo;
- II. El régimen jurídico de la propiedad en México y sus particularidades en el Estado de Quintana Roo;
- III. Marco jurídico y tramitología ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo;
- IV. Disposiciones Técnicas y Jurídicas en materia de Valuación de inmuebles;
- V. Marco jurídico fiscal relacionado con la transmisión y/o traslado de dominio de la propiedad inmobiliaria;
- VI. Trámites administrativos inherentes a la prestación de servicios inmobiliarios;
- VII. Indicadores económicos y de mercado relacionados con la transmisión y/o traslado de dominio de la propiedad inmobiliaria;

VIII. Los demás temas relacionados con los servicios y la actividad inmobiliaria que determine la Secretaría.

Artículo 19. Para el diseño, formulación y elaboración del Programa Anual de Capacitación la Secretaría podrá invitar asociaciones civiles, organismos públicos o privados e instituciones educativas públicas o privadas.

Una vez que sea formulado y publicado en el sitio web de la Secretaría el Programa Anual de Capacitación, este podrá ser ejecutado mediante la suscripción de convenios con Instituciones de Educación Superior en el Estado, así como con Centros de Capacitación Profesional incorporados a las Asociaciones Profesionales en la materia.

La Secretaría, en su carácter de Autoridad responsable de la ejecución del Programa Anual de Capacitación, supervisará y garantizará la aplicación de exámenes que deriven de éste, promoviendo que la capacitación, actualización y profesionalización esté destinada a los Asesores Inmobiliarios Acreditados en el Estado de Quintana Roo y Empresas Inmobiliarias con Matrícula Estatal.

Artículo 20.- Los sujetos obligados que acrediten ante la Secretaría contar con el Título y la Cédula Profesional respectiva como Técnico Superior Universitario en Comercialización Inmobiliaria expedidos por la Secretaría de Educación Pública, quedarán exceptuados de la aplicación del Programa Anual de Capacitación y de los exámenes que de este deriven.

Artículo 21. La Secretaría deberá dar a conocer el Programa Anual de Capacitación para Asesores Inmobiliarios Acreditados en el Estado de Quintana Roo y Empresas Inmobiliarias con Matrícula Estatal a más tardar el primer lunes del mes de marzo de cada año.

TÍTULO V DEL CONSEJO INMOBILIARIO CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 22.- Se crea el Consejo Inmobiliario del Estado de Quintana Roo como un organismo técnico auxiliar de la Secretaría que propicie el estudio, análisis, profesionalización y toma de decisiones en el ámbito de la prestación de servicios inmobiliarios en el estado de Quintana Roo.

Artículo 23.- El Consejo Inmobiliario del Estado de Quintana Roo estará integrado por:

I. El (La) Secretario (a) de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de Quintana Roo, quien lo presidirá;

II. El (La) Secretario (a) de Gobierno del Estado de Quintana Roo;

III. El (La) Director (a) General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo;

IV. Dos representantes de asociaciones, organizaciones, cámaras u organismos con reconocida experiencia y presencia a nivel nacional que se dediquen a la prestación de servicios inmobiliarios en el Estado.

Los integrantes del Consejo nombrarán a un suplente, quienes deberán tener el nivel jerárquico inmediato inferior al mismo y les delegarán el uso de la voz y la potestad; en caso que así fuera, de toma de decisiones en el Consejo cuando no asistan a las sesiones.

El Consejo se auxiliará de un Secretario Técnico que será designado por el (la) titular de la Secretaría. Los cargos serán honorarios y no generarán derecho a retribución alguna.

Artículo 24.- El presidente del Consejo podrá invitar a las sesiones, con derecho a voz a:

I. Servidores públicos locales o federales;

II. Un representante del Colegio de Notarios del Estado de Quintana Roo;

III. Representantes de asociaciones, organismos o consejos relacionados con la prestación del servicio inmobiliario en cualquiera de sus modalidades; y

IV. Los académicos, profesionistas o especialistas en materia inmobiliaria.

Artículo 25.- El Consejo Inmobiliario Estatal desempeñará las siguientes actividades:

I. Proponer políticas, estrategias y acciones orientadas a la protección de los derechos y obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios, usuarios del servicio y del público en general.

II. Participar en el diseño, formulación, elaboración y ejecución del Programa Anual de Capacitación que implemente de manera obligatoria la Secretaría.

III. A petición expresa del (de la) Presidente (a) del Consejo participar en el análisis y resolución de asuntos que en materia de Prestación de Servicios Inmobiliarios se sometan a su consulta.

IV. Establecer su calendario de sesiones ordinarias; y

V. Coadyuvar en la integración, actualización y supervisión del sistema de consulta pública de asesores inmobiliarios acreditados y empresas inmobiliarias con matrícula estatal a cargo de la Secretaría.

TÍTULO VI DE LA VERIFICACIÓN CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 26.- Para los efectos del presente Reglamento, y en términos del Título Cuarto, Capítulo Primero de la Ley, la Secretaría ejercerá acciones de verificación, en materia de prestación de servicios inmobiliarios, lo anterior, para constatar el cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Asesores Inmobiliarios Acreditados en el

Estado de Quintana Roo, Empresas Inmobiliarias con Matrícula Estatal y Asociaciones Inmobiliarias, debiendo contar en todo momento con la Matrícula y Acreditación respectiva.

Artículo 27.- Derivado de las acciones de verificación de su competencia, la Secretaría podrá exigir en cualquier momento, la Matrícula y la Acreditación respectiva a cualquier persona física o moral, que ofrezca o preste Servicios Inmobiliarios de conformidad a lo establecido en el artículo 3 de la Ley, lo anterior, con la finalidad de vigilar su cumplimiento, vigencia y cualquier otra circunstancia que pudiera significar contravención o incumplimiento a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 28.- La verificación en materia de servicios inmobiliarios se llevará a cabo por conducto de la Secretaría, conforme al procedimiento siguiente:

I. El personal que sea habilitado para efectuar la visita de verificación deberá estar acreditado y contar con orden escrita debidamente fundada y motivada, en la que se precisará el lugar o zona que habrá de verificarse, el objeto de la diligencia y el alcance de ésta;

II. El propietario, representante legal, responsable o encargado del inmueble donde se efectúe la diligencia, está obligado a dar acceso al personal acreditado al lugar o lugares sujetos a verificación en los términos previstos por la orden de verificación correspondiente, así como a proporcionar toda clase de información relacionada con la prestación de los servicios inmobiliarios objeto de la diligencia;

La autoridad que corresponda mantendrá en absoluta reserva la información confiada, salvo en el caso de requerimiento judicial;

III. El personal acreditado podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la verificación, cuando una o varias personas la obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar;

IV. Al iniciar la verificación, el personal acreditado se identificará con quien se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, exhortándole a que en el acto designe dos testigos;

V. En el caso de negativa o que los testigos propuestos no aceptasen fungir como tales, el personal autorizado está facultado para designarlos, haciéndolo constar en el acta administrativa que para el efecto se levante, sin que este hecho invalide los efectos de la verificación;

VI. En toda verificación se levantará acta administrativa, circunstanciada, en la que se harán constar los hechos u omisiones que se hubieren presentado en el desarrollo de la diligencia;

VII. Finalizada la verificación, la persona con la que sea atendida la diligencia, podrá manifestar lo que a su derecho convenga, en relación a los hechos descritos en el acta, procediendo a su firma; y

VIII. Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, estas circunstancias se asentarán en ella, sin que ello afecte su validez o valor probatorio.

Las notificaciones se llevarán a cabo en términos del Capítulo V del Título Segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, de aplicación supletoria.

Es facultad de la Secretaría, en el ámbito de su competencia, efectuar en cualquier momento visitas de verificación para verificar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 29.- Recibida el Acta Administrativa de verificación, en caso de haberse encontrado alguna irregularidad, la autoridad administrativa correspondiente requerirá al propietario o encargado del inmueble donde se prestan servicios inmobiliarios de manera irregular, por notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte las medidas correctivas necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables y para que dentro de los diez días hábiles siguientes a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga.

Artículo 30.- Escuchado al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofrezca o en su caso el interesado no haya hecho uso del derecho que se le confiere, dentro del plazo previsto en el artículo anterior, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se le notificará personalmente o por correo certificado.

Artículo 31.- En la resolución administrativa correspondiente señalarán, en su caso, las medidas que deberán de llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá informar por escrito y en forma detallada a la Secretaría, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas.

Cuando se trate de segunda o posterior verificación, para constatar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la Secretaría, en razón de la reincidencia podrá imponer la sanción o sanciones que procedan.

TÍTULO VII DE LAS SANCIONES CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 32.- Para efectos del presente Reglamento, en materia de Servicios Inmobiliarios, la contravención a lo dispuesto en los artículos 3, 4 fracción I, 6, y demás relativos de la Ley, a lo dispuesto en los artículos 3, 5 y demás relativos de este Reglamento se considerará una

infracción y en consecuencia será sujeta a la aplicación de una o más medidas de seguridad y a la imposición de una o más sanciones administrativas.

Artículo 33.- La Secretaría podrá aplicar en el acto de verificación, alguna o algunas de las medidas de seguridad señaladas en el artículo 19 de la Ley, justificando la razón de la aplicación de las mismas.

Asimismo, la Secretaría podrá promover ante la autoridad competente, la ejecución de alguna o algunas de las medidas de seguridad que se establezcan en otros ordenamientos, así como denunciar o dar vista a las autoridades ministeriales o judiciales competentes cuando se tenga conocimiento de la comisión de algún ilícito relacionado con la prestación de servicios inmobiliarios.

Artículo 34.- Cuando la Secretaría ordene alguna de las medidas de seguridad previstas en la Ley, indicará al infractor las acciones que debe llevar a cabo para subsanar las irregularidades, así como los plazos para su realización, a fin de que, una vez cumplidas, se ordene de inmediato el retiro de la medida de seguridad impuesta.

Artículo 35.- Las violaciones a los preceptos de la Ley, el presente Reglamento y las disposiciones que de ella emanen, en materia de Servicios Inmobiliarios constituyen infracciones administrativas y serán sancionadas por la Secretaría en el ámbito de sus respectivas competencias, sin perjuicio de las penas que corresponda aplicar a otras autoridades cuando sean constitutivas de delitos.

Artículo 36.- Las sanciones administrativas en materia de Servicios Inmobiliarios podrán consistir en una o más de las siguientes:

- I. La revocación de la Matrícula y la Acreditación respectiva, otorgada por la Secretaría; y
- II. Multa equivalente a uno y hasta mil días de salario mínimo vigente en el Estado.

Para la aplicación de las sanciones aquí señaladas, la Secretaría estará a lo dispuesto en los procedimientos y diligencias que en materia de verificación se establecen en la Ley, así como en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo.

Para el caso de la aplicación de la sanción establecida en la fracción II del presente artículo, además de los procedimientos establecidos en las legislaciones anteriores de la materia y de aplicación supletoria se podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública y el apoyo de otras Dependencias del Ejecutivo Estatal que sean necesarias para su debido cumplimiento.

Para el caso de la aplicación y cobro de las multas establecidas en la fracción II del presente artículo, una vez vencido el plazo establecido en el artículo 60 párrafo segundo y demás relativos del Código Fiscal del Estado de Quintana Roo y en caso de incumplimiento, la Secretaría procederá a dar aviso a la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado a efecto de que en uso de su facultad económico-coactiva inicie el procedimiento administrativo de ejecución en términos del Código Fiscal del Estado de Quintana Roo.

Artículo 37.- Al imponer una sanción la Secretaría fundará y motivará la resolución que corresponda, tomando en cuenta lo siguiente:

I. La gravedad de la infracción;

II. Las condiciones económicas del infractor;

III. El beneficio económico directamente obtenido por el infractor por los actos que motiven la sanción; y

IV. La reincidencia.

Artículo 38.- Si una vez vencido el plazo concedido por la Secretaría para subsanar la o las infracciones que se hubieren cometido, resultara que dicha infracción o infracciones aún subsisten, se podrán imponer multas hasta por tres veces más de la sanción que inicialmente le corresponda.

Cuando la gravedad de la infracción o infracciones lo amerite, la Secretaría, solicitará ante la Autoridad del ámbito municipal, estatal o federal que corresponda, la suspensión, revocación o cancelación de la concesión, permiso, licencia y en general de toda autorización otorgada para la realización de la actividad o proceso que haya dado lugar a la infracción.

TITULO VIII CAPÍTULO ÚNICO DE LA DENUNCIA CIUDADANA

Artículo 39.- Toda persona, grupos sociales, organizaciones no gubernamentales, asociaciones y sociedades, podrán denunciar ante la Secretaría, sin perjuicio de lo que sea conducente ante otras autoridades, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir la hipótesis de prestación de servicios inmobiliarios por personas físicas o morales que no cuenten con la Matrícula y la Acreditación respectiva expedida por la Secretaría. Las denuncias que se presentaren serán substanciadas de conformidad con lo previsto en el artículo 6, artículo 12 y demás relativos de la Ley; el presente Reglamento y en lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo de aplicación supletoria.

TÍTULO IX CAPÍTULO ÚNICO DE LAS ASOCIACIONES INMOBILIARIAS

ARTÍCULO 40. Las Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Quintana Roo, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 7, inciso I, fracción 3 de la Ley y en el artículo 10, inciso I, fracción 3 del presente Reglamento para obtener la Matrícula y la Acreditación respectiva por parte de la Secretaría.

ARTÍCULO 41. Las Asociaciones Inmobiliarias del Estado de Quintana Roo deberán contar con un Código de Ética para vigilar el correcto ejercicio profesional de sus miembros, con el

objeto de que los servicios que presten se realicen dentro del más alto plano ético, así como también motivar planes de estudio y la capacitación constante de sus asociados.

TÍTULO X

DEL RECURSO DE REVISIÓN CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 42.- El recurso de revisión se tramitará y substanciará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Quintana Roo, de aplicación supletoria.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento iniciará su vigencia al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones jurídicas que se opongan al contenido de este Reglamento.

Artículo Tercero. Todos los trámites, procedimientos y demás asuntos relacionados con las materias a que refiere este Reglamento, iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones vigentes en ese momento.

**LIC. ROBERTO BORGE ANGULO
GOBERNADOR DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO ANGULO**

**M. en A. JOSÉ GABRIEL CONCEPCIÓN MENDICUTI LORIA
SECRETARIO DE GOBIERNO**

**MAURICIO RODRÍGUEZ MARRUFO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

AGRADECIMIENTOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. Lic. Roberto Borge Angulo.

Secretario del Estado de Quintana Roo. M.A. José Gabriel Mendicuti Loría.

Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda. Lic. Mauricio Rodríguez Marrufo.

DIPUTADOS DE LA XIV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Dip. José Luis Toledo Medina.

Dip. Pedro José Flota Alcocer.

Dip. Arlet Mólgora Glover.

Dip. Maritza Aracelly Medina Díaz.

Dip. Juan Manuel Herrera.

Dip. José Ángel Chacón Arcos.

Dip. Filiberto Martínez Méndez.

Dip. Mario Machuca Sánchez.

Dip. Jesús de los Ángeles Pool Moo..

Dip. Berenice Penélope Polanco Córdova.

Dip. Susana Hurtado Vallejo.

Dip. Juan Luis Carrillo Soberanis.

Dip. Freyda Marybel Villegas Canche.

Dip. Cora Amalia Castilla Madrid.

Dip. Martín de la Cruz Gómez.

Dip. Sergio Bolio Rosado.

Dip. Perla Cecilia Tun Pech .

Dip. María Trinidad García Arguelles.

Dip. Jorge Carlos Aguilar Osorio.

Dip. Remberto Estrada Barba.

Dip. Marcia Alicia Fernández Piña.

Dip. Pablo Fernández Lemmen Meyer.

Dip. Emilio Jiménez Ancona.

Dip. Hernán Villatoro Barrios.

Dip. Luis Fernando Roldán Carrillo.

Consejo Directivo de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, A.C. 2014-2016

Presidentes de Sección de la Región 18 de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C.

Presidente AMPI Sección Cancún y Coordinador Regional Q.Roo. Lic. Miguel Ángel Lemus Mateos.

Presidente AMPI Sección Playa del Carmen. Lic. Iliana Cantillo Cervera.

Presidente AMPI Sección Tulum. Lic. Ma. Guadalupe Duran Falcón.

Presidente AMPI Sección Cozumel. Lic. Javier Villalobos Castañeda.

Agradecimiento Especial

Lic. Juan Pablo Mirabent Pizarro Suárez y a

todos los expresidentes de sección que participaron durante dieciocho años en la promoción para la promulgación de la Ley de Prestación de Servicios Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo para dar certeza jurídica a nuestra profesión.