



# PERIODICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Chilpancingo, Gro., Martes 13 de Octubre de 2015  
Año XCVI

No. 82 Alcance I

Características 114212816  
Permiso 0341083  
Oficio No. 4044 23-IX-1991

### C O N T E N I D O

#### PODER EJECUTIVO

LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.....	2
--	---

Precio del Ejemplar: \$ 15.47

# PODER EJECUTIVO

## **LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.**

SALVADOR ROGELIO ORTEGA MARTÍNEZ, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

**LA SEXAGÉSIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:**

### **C O N S I D E R A N D O**

Que en sesión de fecha 21 de julio del 2015, los Ciudadanos Diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Económico y Trabajo, presentaron a la Plenaria el Dictamen con Proyecto de Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero, en los siguientes términos:

"Que por oficio número HCE/RTR/03/2014 de fecha 18 de marzo del año dos mil catorce, el Diputado Ricardo Taja Ramírez, haciendo uso de sus facultades constitucionales que se contemplan en los artículos 65 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero y 126 fracciones II de la Ley

Orgánica del Poder Legislativo del Estado, presentó a este Honorable Congreso del Estado, la iniciativa de **LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.**

Que en sesión de fecha 03 de abril del mismo año, el Pleno de la Sexagésima Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, tomó conocimiento de las iniciativa de referencia.

Que en virtud a lo anterior, dichas iniciativas fue turnada para el análisis y emisión del dictamen y proyecto de decreto respectivo, a la Comisión de Desarrollo Económico y Trabajo, mediante oficio número LX/2DO/OM/DPL/01004/2014, signado por el Licenciado Benjamín Gallegos Seguras, Oficial Mayor del Honorable Congreso del Estado.

Esta comisión dictaminadora comparte en lo fundamental y en lo general las motivaciones expresadas por el proponente de las iniciativa bajo dictamen. Lo anterior en virtud de que resultan congruentes y armónicas con las expresadas con diversos razonamientos jurídicos y motivacionales suficientes y bastantes para dar curso a la iniciativa de **LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE**

**GUERRERO.**

Que en la Iniciativa **LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO**, se exponen los siguientes argumentos que la justifican:

"El derecho de propiedad es uno de los aspectos jurídicos más importantes de las ciencias jurídicas. El derecho representa también la seguridad individual y la paz social.

En todo régimen de derecho, los actos realizados por la autoridad deben estar autorizados por la Ley, para que tengan validez; pero también los particulares deben ajustar sus actos a las determinaciones legales, para tener derecho a que se le otorguen las garantías mínimas. En estas condiciones todo acto, tanto de la autoridad como de particulares debe estar autorizado y protegido por la Ley para que tengan eficacia dentro de la sociedad.

Los hechos naturales o sociales o en los actos jurídicos, cuyo nacimiento extinción o causación de efectos y consecuencias en el ámbito del derecho hacen necesaria e impostergable la creación de nuevos ordenamientos que regulen dichos aspectos.

En este sentido, debido al crecimiento en la población, miles de familias requieren rentar un inmueble o tener una propiedad para la construcción

de sus viviendas, en su caso, invertir en algún inmueble, para garantizar y asegurar su patrimonio, lo que origina, celebrar diversos actos, ya sea en forma directa con el propietario o a través de un tercero (personas físicas o morales) dedicadas a realizar operaciones inmobiliarias.

En el Estado de Guerrero, existen empresas prestadoras de servicios de consultoría o intermediación, sin embargo, no se cuenta con un ordenamiento jurídico que regule las relaciones y los procedimientos involucrados en este tipo de operaciones, siendo un factor tan importante y necesario para dar certidumbre jurídica a las mismas.

Al carecer de un ordenamiento legal que regule estos actos, cualquier persona puede dedicarse a vender y/o comprar bienes inmuebles, algunas actuando de buena fe, sin embargo, no todas se conducen de esta forma, ya que se propicia que abusen de la necesidad de las personas, siendo objeto de engaños y fraudes.

Por lo anterior, es necesario que se regule la actividad de las personas que se dedican a realizar operaciones inmobiliarias en el Estado, para proteger su patrimonio, ofrecer certeza jurídica para todos los involucrados y para que aporte control y transparencia e información sobre el mercado inmobiliario.

En Entidades Federativas como Sonora, Coahuila, Tabasco, Baja California y San Luis Potosí, ya cuentan con una Ley que establece los criterios y principios para la actividad y acreditación de las personas dedicadas a las operaciones inmobiliarias, de ahí, que es indispensable que en nuestro Estado, se cuente con dicho instrumento jurídico y otorgarles certeza y transparencia en estas actividades.

Por ello, es impostergable que se establezcan reglas claras para ser observadas en las operaciones inmobiliarias, regular la actividad de los prestadores de estos servicios y otorgar certeza y seguridad a los usuarios de los mismos, además de dotar a la Secretaría de Desarrollo Económico de la facultad para otorgar la autorización a las personas físicas y morales que pretendan ejercer operaciones inmobiliarias en el Estado.

Por lo anterior, propongo a esta Plenaria, la **INICIATIVA DE LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO**, y tiene por objeto son de orden público e interés social y su observancia es obligatoria para todas las personas que obtengan la licencia para ejercer operaciones inmobiliarias, tienen por objeto regular la función de los Profesionales Inmobiliarios, así como la creación y el establecimiento de las normas y principios del Registro Estatal

de Profesionales Inmobiliarios.

Dicha Ley se integra por tres Títulos, siete Capítulos, 40 artículos y tres transitorios, los cuales, en forma general, se describen de la siguiente forma:

En el Título Primero denominado "Disposiciones Generales", Capítulo Único, establece las características de la Ley, objeto y a las dependencias encargadas de su aplicación, así como la definición de los términos que se usaran en el contenido de la misma.

En el Título Segundo, nombrado "De los Profesionales Inmobiliarios" Capítulo I, De los Auxiliares de los Profesionales Inmobiliarios", en el que se establece el tipo de personal del que podrá auxiliarse los Profesionales Inmobiliarios para el desarrollo de los trabajos inherentes a su actividad, cumpliendo con los requisitos que se señalan en la presente Ley.

En el Capítulo II, denominado "De las Obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios", contempla las obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios, a las cuales deberán sujetarse sin distinción alguno en sus funciones con rectitud, ética, honestidad, eficiencia y transparencia, evitando práctica que pueda desacreditar su actividad.

En el Capítulo III, nombra-

do "Del Registro y Licencia de Profesional Inmobiliario", se considera los requisitos para obtener la licencia tanto para personas físicas como morales con el fin de ejercer operaciones inmobiliarias en el Estado, además de señalar como estará conformado el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios y cuáles serán los requisitos para darse de alta en el sistema del mismo.

Importante es destacar, la creación del Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios, que estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado, y cuya finalidad será la de llevar un control sobre las personas físicas y jurídicas colectivas que se dediquen a asesorar o intervenir como mediadores en la celebración de operaciones inmobiliarias, para evitar que existan personas que se ostenten como agentes inmobiliarios con registro sin contar con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Económico, con lo que al igual que el iniciador, evitando la informalidad, los fraudes y la evasión en beneficio del fomento al empleo, mayor captación de recursos y de inversiones.

En el Título Tercero, denominado "De las Visitas de Inspección, de las Infracciones, Sanciones y de los Recursos", el Capítulo Primero, contiene las formalidades para que la Secretaría realice Visitas de Ins-

pección para verificar el cumplimiento de la Ley y de su Reglamento.

En el Capítulo II, denominado "De las Infracciones y Sanciones", se prevé las diversas infracciones a las que se harán acreedores los sujetos que violenten lo establecido en este ordenamiento.

Por último el Capítulo III, denominado "Del Recurso de Revisión", otorga la facultad a los agentes interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría para hacer uso del Recurso de Revocación ante la autoridad competente".

Que en términos de lo dispuesto por los artículos 46, 49 fracción XIV, 67, 86, 87, 132, 133 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, esta Comisión Dictaminadora tiene plenas facultades para analizar la iniciativa de referencia y emitir el dictamen con proyecto de decreto que recaerá a la misma, lo que procedemos a realizar en los siguientes términos;

Que el signatario de la iniciativa, con las potestades que les confieren la Constitución Política del Estado, en su numeral 65 y el artículo 126 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo número 286, tienen plenas facultades para presentar para su análisis y dictamen correspondiente la iniciativa que nos ocupa.

Que el Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 61 fracción I, 65 fracción I y 67 de la Constitución Política Local, 8º fracción I y 127 párrafos primero y tercero, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor del Estado de Guerrero, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa de **LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO** previa la emisión por la Comisión de Desarrollo Económico y Trabajo, del dictamen con Proyecto de Ley respectivo.

Que del análisis efectuado a la presente iniciativa, se arriba a la conclusión de que la misma, no es violatoria de garantías individuales ni se encuentra en contraposición con ningún otro ordenamiento legal.

Que en el estudio y análisis de la presente propuesta, los integrantes de la Comisión Dictaminadora por las consideraciones expuestas en la misma, así como los motivos que la originan, la estimamos procedente haciendo las respectivas adecuaciones en plena observancia de las reglas de técnica legislativa, con la finalidad de darle mayor claridad a su texto, en virtud de que la iniciativa de **LEY DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO**, la cual tienen por objeto regular la función de los Profesionales Inmobiliarios en el Esta-

do de Guerrero, así como la creación y el establecimiento de las normas y principios del Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios.

Que los Diputados integrantes de esta Comisión Ordinaria, consideramos viable aprobar la iniciativa, ya que la misma tiene como finalidad, regule la actividad de las personas que se dedican a realizar operaciones inmobiliarias en el Estado para proteger su patrimonio, ofreciendo certeza jurídica para todos los involucrados y para que aporte control y transparencia e información sobre el mercado inmobiliario.

Que esta Comisión Dictaminadora, al analizar la Iniciativa en estudio, consideró procedente, realizar modificaciones a la redacción de diversos preceptos, para dar mayor claridad y precisión a su contenido, con el objeto de garantizar su aplicación.

Que en relación al párrafo segundo del artículo 9 de la iniciativa y con la intención de dar una mejor claridad y entendimiento, consideramos viable modificar dicho párrafo para que pase a ser artículo 10, recorriéndose en lo sucesivo el articulado, quedando de la siguiente manera:

...

**ARTÍCULO 10.- En ningún caso deberá cobrar un sobrepre-**

cio, el Profesional Inmobiliario que sea sorprendido en esta práctica, le será revocada la licencia para el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

...

Que de igual manera el segundo párrafo del artículo 15 consideramos necesario modificarlo para un mejor entendimiento, quedando como artículo 16, y el artículo 16 de la iniciativa, por la correlación que tiene con el artículo ahora 16, consideramos pertinente que sea el párrafo segundo de este artículo, quedando de la siguiente manera:

...

**ARTÍCULO 16.-** Sólo las personas físicas que cuenten con la Licencia emitida por la Secretaría para realizar operaciones inmobiliarias podrán ostentarse y anunciarse como Profesionales Inmobiliarios con Licencia Estatal, en el caso de las personas jurídicas colectivas se les denominará como Empresas Inmobiliarias con Registro.

Los Profesionales Inmobiliarios deberán revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley; debiendo actualizar su información personal y en su caso las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capaci-

tación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio.

...

Que de la misma manera consideramos necesario modificar la iniciativa en lo que respecta al párrafo segundo de la fracción V del artículo 25 de la iniciativa, ahora pasa a ser el artículo 29, recorriéndose en lo sucesivo el articulado, quedando de la siguiente manera:

...

**ARTÍCULO 29.-** Los Profesionales Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la cancelación de la inscripción en el Registro o la revocación de la licencia 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.

...

Que siguiendo con el mismo criterio, consideramos pertinente que el artículo 36 de la iniciativa pase a formar parte como un segundo párrafo de la fracción VI del artículo 39, quedando de la siguiente manera:

Artículo 39.- ...

De la fracción I a la V

VI.- ...

**La Secretaría deberá emitir la resolución al recurso dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que fenezca el período de alegatos.**

...

Que el también el artículo 39 de la iniciativa ahora pasa a ser el párrafo segundo de la fracción V del artículo 42, y el artículo 40 de la iniciativa ahora pasa a ser el párrafo tercero del mismo artículo 42, quedando de la siguiente manera:

...

ARTÍCULO 42.- ...

De la I a la IV...

V.- ...

**Contra la resolución que recaiga el recurso de revisión no procederá ningún otro recurso.**

**Para los efectos del presente Capítulo, se aplicará supletoriamente las disposiciones del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero.**

..."

Que en sesiones de fecha 21 de julio y 06 de septiembre del 2015, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, respectivamente, por lo que en términos de lo establecido en el artículo 138

de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido fundado y motivado el Dictamen con proyecto de Ley, al no existir votos particulares en el mismo y no haber registro en contra en la discusión, procedió a someterlo a votación, aprobándose por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general el Dictamen, se sometió en lo particular y no habiéndose presentado reserva de artículos, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: "En virtud de que no existe reserva de artículos, esta Presidencia en términos del artículo 137, párrafo primero de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Ley de Operaciones Inmobiliarias del Estado de Guerrero. Emítase la Ley correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes".

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local y 8 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, el Honorable Congreso del Estado, decreta y expide la siguiente:

**LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO.**



**TÍTULO PRIMERO  
DE LAS DISPOSICIONES  
GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público, de interés social y su observancia es general, y tienen por objeto regular la función de los Profesionales Inmobiliarios en el Estado de Guerrero, así como la creación y el establecimiento de las normas y principios del Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios.

La aplicación de la presente Ley, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado, sin menoscabo de lo que se establece para la Secretaría General de Gobierno.

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

I. Bienes inmuebles: Son bienes inmuebles para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el 656 del Código Civil del Estado de Guerrero

II. Empresas Inmobiliarias: Personas Jurídicas Colectivas constituidas y registradas para realizar operaciones inmobiliarias, y estas operaciones las realiza con la supervisión de un Profesional Inmobiliario con licencia que será responsable de que todas las operaciones in-

mobiliarias se celebren conforme a esta ley y su reglamento

III. Intermediario: Toda persona física o jurídica colectiva que contrata a un Profesional Inmobiliario con el objeto de que le oriente o ayude a realizar operaciones inmobiliarias;

IV. Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría de Desarrollo Económico a las personas físicas o jurídicas colectivas, para realizar operaciones inmobiliarias por cuenta propia o por **cuenta** de terceros en el Estado de Guerrero.

V. Operaciones Inmobiliarias: Es el acto de intermediación, tendiente 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. Profesional Inmobiliario o Profesionales Inmobiliarios: Las personas físicas que se dediquen con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Desarrollo Económico, de forma habitual y retribuida dentro del Estado de Guerrero, a asesorar o intervenir como mediador para la celebración de un acto jurídico en el que se

transmita el dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble;

VII. Registro: El Registro Estatal de Profesionales Inmobiliarios; y

VIII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Económico.

**ARTÍCULO 3.-** La Secretaría General de Gobierno a través de la Subsecretaría de Gobierno para Asuntos Jurídicos y de Derechos Humanos, actuará como órgano de apoyo técnico de la Secretaría, en relación con la aplicación de esta Ley, de conformidad con las atribuciones que les confiera la misma y el Reglamento respectivo.

Asimismo implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el Profesional Inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con la inscripción en el Registro y la licencia a que se refiere la presente Ley, según proceda.

Los notarios públicos deberán dar **aviso** a la Secretaría cuando de la verificación resulte que el Profesional Inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro o, en su caso, con la licencia respectiva.

**TÍTULO SEGUNDO**  
**DE LOS PROFESIONALES**  
**INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO I**  
**DE LOS AUXILIARES DE LOS**  
**PROFESIONALES INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 4.-** Los Profesionales Inmobiliarios podrán auxiliarse del personal necesario para el desarrollo de los trabajos inherentes a su actividad, cumpliendo con los requisitos que se señalan en este artículo, este personal podrá ser:

I. Administrativo: Son los que no tienen relación directa con las operaciones inmobiliarias, como pudieran ser chóferes, recepcionistas, telefonistas, auxiliares contables, entre otros; e

II. Inmobiliario: La persona cuya función es única y exclusivamente auxiliar al Profesional Inmobiliario en las tareas preparatorias y complementarias de la mediación inmobiliaria, como podría ser, a modo enunciativo, de informador, visitador, captador y enseñanza de inmuebles, entre otros, justificándose su contratación y autorización en que el Profesional Inmobiliario, por estar ejercitando las suyas como tal, no pueda atender estas actividades auxiliares

Los auxiliares no tienen la calidad de Profesionales Inmobiliarios, mientras no obren en el Registro y será responsable de sus funciones inmobiliarias el Profesional Inmobiliario registrado con el que colaboren.

**CAPÍTULO II**  
**DE LAS OBLIGACIONES DE LOS**  
**PROFESIONALES INMOBILIARIOS**

**ARTÍCULO 5.-** Los Profesionales Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro;

II. Revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley, presentando para este efecto, manifestación bajo protesta de decir verdad, que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción o del otorgamiento de la licencia o, en su caso, las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio para el señalado fin;

III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias, debiendo con anterioridad acreditar su adiestramiento;

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

V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección

que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

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

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

VIII. Excusarse de recibir pagos anticipados o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por lo 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; y

IX. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento

**ARTÍCULO 6.-** Además de las responsabilidades señaladas en el artículo anterior, los Profesionales Inmobiliarios tendrán, con el intermediado, las obligaciones siguientes:

I. Exhibir y utilizar en

todas y cada una de las operaciones inmobiliarias que asista, su licencia vigente;

II. Ser imparcial en la negociación de oferta y contraoferta que se origina por su intermedio entre el vendedor y el interesado, estando prohibido que informe al interesado el valor de las ofertas de otros interesados en el inmueble;

III. Respetar en todo momento las condiciones de venta del inmueble, que hubiera impuesto el propietario del inmueble que ofrece;

IV. 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; y

V. Informar a su cliente con absoluta veracidad sobre los aspectos siguientes:

a) Las cualidades y defectos del bien raíz que promueve;

b) La facilidad o dificultad de realizar la operación propalada; y

c) Las circunstancias que puedan relacionarse con el negocio que se le ha encomendado

**ARTÍCULO 7.-** Queda prohibido a los Profesionales Inmobiliarios impedir u oponerse por

cualquier medio a que alguna de las partes interesadas en la transacción, consulten con un abogado, arquitecto, ingeniero o notario u otros profesionales sobre:

I. Los problemas que atañen a la propiedad;

II. Las restricciones o limitaciones que puedan pesar sobre la misma;

III. Las afectaciones que pudieran limitar el uso o goce del bien sobre el que desee operar;

IV. Si su estabilidad estructural es correcta;

V. Si los materiales usados en la construcción son los indicados; y

VI. Las demás que establezca esta Ley, su Reglamento y demás normatividad aplicable.

**ARTÍCULO 8.-** Los Profesionales Inmobiliarios y las Empresas Inmobiliarias podrán cobrar por sus servicios la justa compensación a su trabajo y conocimientos sobre la materia, de acuerdo con la costumbre de la plaza en la que esté situado el bien motivo de la operación y el acuerdo de voluntades que las partes pacten

**ARTÍCULO 9.-** Estos honorarios podrán calcularse con base al 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.

**CAPÍTULO III**  
**DEL REGISTRO Y LICENCIA DEL**  
**PROFESIONAL INMOBILIARIO**

**ARTÍCULO 10.-** En ningún caso deberá cobrar un sobreprecio, el Profesional Inmobiliario que sea sorprendido en esta práctica, le será revocada la licencia para el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

**ARTÍCULO 11.-** Las Empresas Inmobiliarias deberán registrarse como tales ante la Secretaría y contar con un Profesional Inmobiliario registrado y con licencia, que será responsable de los negocios y operaciones en que la misma intervenga de acuerdo con esta Ley y su Reglamento.

**ARTÍCULO 12.-** Para cumplir con el objeto de la presente Ley, la Secretaría, tendrá las atribuciones siguientes:

I. Recibir las solicitudes y en su caso, otorgar la licencia respectiva e inscribirla en el Registro que se instaure;

II. Verificar, mediante visitas de inspección y en los términos que establezca esta Ley, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para el otorgamiento y revalidación de las licencias de los

Profesionales Inmobiliarios;

III. Revalidar, con la periodicidad prevista en el Reglamento de la presente Ley, las licencias de los Profesionales Inmobiliarios;

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

V. Llevar actualizado el Registro, en el que se deberán inscribir las licencias otorgadas a los Profesionales Inmobiliarios y el nombre de su titular, así como las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley;

VI. Aplicar las sanciones a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley; y

VII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y las personas que se ostenten como tales sin serlo.

**ARTÍCULO 13.-** El Profesional Inmobiliario solo podrá ejercer su función cuando cuente con la licencia que se le proporcione a partir de su inscripción en el Registro a cargo de la Secretaría.

**ARTÍCULO 14.-** Para obtener

su inscripción en el Registro, las personas físicas o jurídicas colectivas interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente:

I. Tratándose de personas jurídicas colectivas:

a) Copia 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) Acreditamiento del representante legal de su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria;

e) No contar el representante legal con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos de carácter patrimonial;

f) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio matriz en el Estado y, en su caso, de las sucursales;

g) Presentar constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del Contrato de Adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consu-

midor;

h) Aceptar expresamente cumplir con los programas de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias que se pongan en operación por 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 de la inscripción; y

i) Acreditar su registro ante las autoridades fiscales correspondientes.

II. Tratándose de personas físicas:

a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;

b) Acreditar su experiencia y conocimientos en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria;

c) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio actualizado;

d) Presentar los documentos e información previstos en los incisos, g), h) e i) de la fracción anterior; y

e) No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delitos patrimoniales.

**ARTÍCULO 15.-** En el caso de las personas físicas, una vez

inscritas en el Registro la Secretaría expedirá en forma simultánea la Licencia.

**ARTÍCULO 16.-** Sólo las personas físicas que cuenten con la Licencia emitida por la Secretaría para realizar operaciones inmobiliarias podrán ostentarse y anunciarse como Profesionales Inmobiliarios con Licencia Estatal, en el caso de las personas jurídicas colectivas se les denominará como Empresas Inmobiliarias con Registro.

Los Profesionales Inmobiliarios deberán revalidar su inscripción en el Registro y, en su caso, la licencia respectiva, con la periodicidad que se prevenga en el Reglamento de esta Ley; debiendo actualizar su información personal y en su caso las modificaciones que hayan ocurrido, así como el cumplimiento de los cursos de capacitación que la Secretaría haya establecido con el carácter de obligatorio.

**ARTÍCULO 17.-** Los profesionales Inmobiliarios deberán justificar su profesionalización y actualización mediante su participación y acreditación en los programas establecidos por la Secretaría sobre capacitación inmobiliaria; el Reglamento establecerá los contenidos y desarrollo de habilidades establecidos por la Secretaría.

**TÍTULO TERCERO**  
**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN,**  
**DE LAS INFRACCIONES,**

**SANCIONES Y DE LOS RECURSOS**

**CAPÍTULO I**  
**DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN**

**ARTÍCULO 18.-** Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo la Secretaría a los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal y a las personas que se ostenten como tales sin serlo, se sujetará a las siguientes formalidades:

I. Los actos de inspecciones, visitas y vigilancia deberán cumplirse en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será el estipulado en la misma, mismo que no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como Profesional Inmobiliario con licencia y para la inscripción en el Registro, así como del cumplimiento de las obligaciones de los Profesionales Inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;

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

inasistencia, se realizará con quien se encuentre en el lugar;

III. El o los inspectores de la Secretaría que se presenten 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;

IV. 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;

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

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

VII. No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los Profesionales 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; y

VIII. 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 19.-** 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 Profesionales Inmobiliarios disponen de diez días hábiles para formular observaciones y presentar pruebas relacionadas con el contenido de la diligencia de que se trate.

**ARTÍCULO 20.-** Cuando los inspectores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de una infracción a las disposiciones de la presente 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 21.-** Los inspectores de la Secretaría, tienen estrictamente prohibido recibir alguna gratificación o dádivas con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias;

en caso de comprobarse una situación de este tipo, quedarán sujetos a las disposiciones de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Guerrero, sin menoscabo de las responsabilidades civil o penal que conforme a derecho procedan.

## **CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**ARTÍCULO 22.-** El incumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de su Reglamento por parte de los Profesionales Inmobiliarios con Registro y de las personas que se ostenten como tales sin serlo, dará lugar previo procedimiento establecido por la Secretaría a las sanciones siguientes:

I. Amonestación;

II. Apercibimiento;

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

IV. Suspensión de la licencia respectiva e inscripción en el Registro, en su caso, hasta por treinta días hábiles; y

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

**ARTÍCULO 23.-** A las personas físicas que se ostenten como

Profesionales Inmobiliarios con licencia estatal y que realicen operaciones inmobiliarias sin que cuenten con la Licencia respectiva se les aplicará la sanción consistente en multa de hasta por 600 días de salario mínimo vigente en el Estado, según el caso particular y tomando en cuenta las circunstancias previstas en el artículo 19 de esta Ley.

**ARTÍCULO 24.-** A los Profesionales Inmobiliarios con registro estatal que durante la vigencia de su registro hubieran sido condenados por delito de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y, en su caso, revocación de la Licencia respectiva.

**ARTÍCULO 25.-** A las personas que remitan información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Profesional Inmobiliario, serán sancionados con la cancelación del Registro.

**ARTÍCULO 26.-** A las personas que retengan indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilicen con otros fines los fondos que reciban con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia, actuando en su carácter de Profesional Inmobiliario, se les revocará la licencia respectiva.

**ARTÍCULO 27.-** 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;

IV. La reincidencia del infractor; y

V. Las condiciones particulares del infractor.

**ARTÍCULO 28.-** Los Profesionales Inmobiliarios que hayan sido sancionados con la cancelación de la inscripción en el Registro o la revocación de la licencia 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 29.-** Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado. Los recursos que se obtengan por concepto de las multas que imponga por su inob-

servancia, se destinarán a los programas de capacitación relacionados con los Profesionales Inmobiliarios que impulse la Secretaría.

**ARTÍCULO 30.-** En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por Profesionales Inmobiliarios inscritos en el Registro, se asentarán en el mismo y serán publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para conocimiento del público en general.

### CAPÍTULO III DEL RECURSO DE REVISIÓN

**ARTÍCULO 31.-** 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 32.-** 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 33.-** En el escrito de interposición del recurso de revisión, el interesado deberá cumplir con los siguientes re-

quisitos:

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 oírlas y recibirlas;

II. Precisar el acto o resolución administrativa que impugna, así como la fecha en que fue notificado de la misma o bien tuvo conocimiento de ésta;

III. La descripción de los hechos, antecedentes de la resolución que se recurre;

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 34.-** 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 35.-** En caso de que el recurrente no cumpliera con alguno de los requisitos o no presente los documentos que señalan los dos artículos anteriores, la Secretaría deberá prevenirlo por escrito por una vez para que en el término de tres días hábiles siguientes a la notificación personal subsane la irregularidad. 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 36.-** Recibido el recurso por la Secretaría, en un término de tres días hábiles, deberá proveer sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso, lo cual deberá notificársele al recurrente per-

sonalmente. Si se admite el recurso a trámite se concederá una dilación probatoria por el término de diez días. Concluido este período, se abrirá uno para alegatos por el término de cinco días.

**ARTÍCULO 37.-** 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 38.-** 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.

La Secretaría deberá emitir la resolución al recurso dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que fenezca el período de alegatos.

**ARTÍCULO 39.-** La resolución del recurso deberá estar debidamente fundada y motivada, y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la Secretaría la facultad de invocar hechos notorios; pero 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.

**ARTÍCULO 40.-** 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 41.-** 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; o

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.

Contra la resolución que recaiga el recurso de revisión no procederá ningún otro recurso.

Para los efectos del presente Capítulo, se aplicará su-

pletoriamente las disposiciones del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero.

### **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor sesenta días después de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Comuníquese el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo Estatal, para los efectos legales conducentes.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, para el conocimiento general.

**ARTÍCULO CUARTO.-** El Titular del Poder Ejecutivo del Estado deberá emitir el Reglamento de esta Ley dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor de la misma.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Las personas que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo las operaciones inmobiliarias a que se refiere esta Ley y que por lo mismo encuadren dentro de las hipótesis de Agentes Inmobiliarios, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de su entrada en vigor deberán comparecer ante la Secretaría para presentar su solicitud de inscripción en el Registro y obtener su licencia.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los seis días del mes de septiembre del año dos mil quince.

**DIPUTADA PRESIDENTA.**  
**LAURA ARIZMENDI CAMPOS.**  
Rúbrica.

**DIPUTADO SECRETARIO.**  
**AMADOR CAMPOS ABURTO.**  
Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**EUNICE MONZÓN GARCÍA.**  
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, de la **LEY NÚMERO 864 DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DEL ESTADO DE GUERRERO**, en la oficina del titular del Poder Ejecutivo Estatal, ubicada en Palacio de Gobierno, en la Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil quince.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.**

**EL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO.**

**DR. SALVADOR ROGELIO ORTEGA MARTÍNEZ.**  
Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIER-  
NO.  
DR. DAVID CIENFUEGOS SALGADO.  
Rúbrica.



**SECRETARÍA  
GENERAL DE GOBIERNO  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL PERIÓDICO OFICIAL**

**PALACIO DE GOBIERNO  
CIUDAD DE LOS SERVICIOS  
EDIFICIO TIERRA CALIENTE  
1er. Piso, Boulevard René Juárez Cisneros,  
Núm. 62, Col. Recursos Hidráulicos  
C. P. 39075 CHILPANCINGO, GRO.  
TEL. 747-47-197-02 y 747-47-1-97-03**

**TARIFAS**

<b>INSERCIONES</b>	
<b>POR UNA PUBLICACION CADA PALABRA O CIFRA .....</b>	<b>\$ 2.01</b>
<b>POR DOS PUBLICACIONES CADA PALABRA O CIFRA .....</b>	<b>\$ 3.36</b>
<b>POR TRES PUBLICACIONES CADA PALABRA O CIFRA .....</b>	<b>\$ 4.71</b>

<b>SUSCRIPCIONES EN EL INTERIOR DEL PAIS</b>	
<b>SEIS MESES .....</b>	<b>\$ 337.12</b>
<b>UN AÑO .....</b>	<b>\$ 723.36</b>

<b>SUSCRIPCIONES PARA EL EXTRANJERO</b>	
<b>SEIS MESES .....</b>	<b>\$ 543.70</b>
<b>UN AÑO .....</b>	<b>\$ 1,167.48</b>

<b>PRECIO DEL EJEMPLAR</b>	
<b>DEL DIA .....</b>	<b>\$ 15.47</b>
<b>ATRASADOS .....</b>	<b>\$ 23.55</b>

**ESTE PERIODICO PODRA  
ADQUIRIRSE EN LA ADMINISTRACION  
FISCAL  
DE SU LOCALIDAD.**

## *13 de Octubre*

**1810.** *Excomulgado Don Miguel Hidalgo por el Obispo de Michoacán Abad y Queipo y por el Arzobispo de México, ha de acumular una excomunión más, la de la Inquisición de México dada hoy, la que se extiende a sus seguidores.*

**1811.** *Don José María Morelos y Pavón, Lugarteniente de Hidalgo en el sur del país, está posesionado de las costas chica y grande; de Chilpancingo, Tixla y Chilapa (costas y centro de lo que hoy es el Estado de Guerrero) y crea en esta fecha la Provincia de Tecpan, por lo que a la población de su nombre, asentada en la costa grande, la eleva a la categoría de ciudad y dispone sea la residencia del gobierno. Don Ignacio Ayala es nombrado Intendente de la Provincia.*

---