



**CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,  
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

Iniciativa con proyecto de decreto que crea la **Ley del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios para el Estado de Coahuila de Zaragoza.**

Planteada por el **Diputado Simón Hiram Vargas Hernández**, del Grupo Parlamentario “Apolonio M. Avilés, Benemérito de la Educación” del Partido Nueva Alianza.

Primera Lectura: **1 de Abril de 2014.**

Segunda Lectura:

Turnada a la **Comisión de:**

**Fecha del Dictamen:**

**Decreto No.**

Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado:



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

## H. CONGRESO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA P R E S E N T E.-

El de la voz, Diputado **SIMÓN HIRAM VARGAS HERNANDEZ**, Coordinador del **Grupo Parlamentario del Partido Nueva Alianza**; **“APOLONIO M. AVILÉS, BENEMÉRITO DE LA EDUCACIÓN**, de la Quincuagésima Novena (LIX) Legislatura del Estado de Coahuila de Zaragoza, y con fundamento con los Artículos 59 Fracción I; y 60 de la Constitución Política del Estado de Coahuila de Zaragoza; Artículo 22 Fracción V; 144, 158 y demás relativos de la Ley Orgánica del Congreso, comparezco con la finalidad de proponer la siguiente:

### **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE CREA LA LEY DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA.**

Fundando lo anterior en la siguiente:

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

Ligado al crecimiento económico de nuestro Estado nos enfrentamos a un crecimiento demográfico considerable en todos nuestros Municipios, es por tanto que ha sido de gran importancia el ocupar un mayor número de espacios para la actividad humana.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

Gracias a esta situación, la demanda de predios ha incrementado las operaciones inmobiliarias en nuestro Estado e incluso han aumentado el número de empresas y personas dedicadas a ofrecer estos servicios de asesoría y/o intermediación en materia inmobiliaria, de las cuales no existe un registro ni un marco legal aplicable para su funcionamiento en nuestra entidad.

A mayor número de empresas inmobiliarias nos enfrentamos a la problemática de las llamadas “inmobiliarias fantasma” las cuales cometen actos fraudulentos en contra del patrimonio de las personas que solicitan sus servicios.

Son numerosos los casos de ciudadanos que invierten sus ingresos para obtener una casa propia que a futuro resulta que cuenta con un dueño o que se encuentra hipotecada, con lo cual las víctimas pierden su dinero y estas inmobiliarias simplemente desaparecen sin dejar un rastro.

En Coahuila, requerimos una normativa para regular a los agentes y las empresas inmobiliarias, la cual establezca bases firmes y directas, así como procedimientos eficaces para la defensa tanto de los agentes como de las y los ciudadanos que solicitan sus servicios.

Recordemos que el comprar, vender, rentar o hacer cualquier otro tipo de operación inmobiliaria no es una tarea sencilla para la mayoría de las personas ya que es una decisión de vida y por tanto recurren a las opiniones de los agentes y empresas inmobiliarias, las cuales deben estar reguladas para aportar sus servicios de asesoría y de operación.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

El contar con un registro de todos y cada uno de los agentes inmobiliarios en el Estado de Coahuila de Zaragoza, así como una Ley en materia de operaciones inmobiliarias, dará certidumbre al intermediario y al agente al momento de cualquier operación.

Es muy necesaria la regularización de agentes y empresas inmobiliarias y la creación de un Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios con el fin de dar seguimiento y evaluación sobre los prestadores de este servicio, proteger el patrimonio de las y los ciudadanos y ofrecer una certeza jurídica para todos los involucrados en las actividades inmobiliarias que ocurran en el Estado de Coahuila de Zaragoza.

Por lo anteriormente expuesto; pongo a la consideración de esta Honorable Soberanía; la siguiente:

## **INICATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE CREA LA LEY DEL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA.**

### **TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

## CAPÍTULO ÚNICO DEFINICIONES

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

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

- I. **Secretaría:** Secretaría de Finanzas.
- II. **Instituto:** Instituto Coahuilense del Catastro e Información Territorial.
- III. **Agentes Inmobiliarios:** Personas físicas que realicen actividades de intermediación o corretaje de operaciones inmobiliarias con la licencia expedida por la Secretaría, y las personas morales que lleven a cabo dichas actividades y que se encuentren inscritas en el Registro.
- IV. **Operaciones Inmobiliarias:** Todas aquellas operaciones relacionadas con compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato regido por el Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza y que sea traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la comercialización, administración y consultoría de los mismos.
- V. **Registro:** El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

**VI. Licencia:** Toda autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas y morales para realizar operaciones inmobiliarias en el Estado.

**Artículo 3.-** Se instituye el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios con el objeto de generar la acreditación e inscripción ante la Secretaría de los agentes inmobiliarios.

La Secretaría será la responsable de generar los mecanismos pertinentes para garantizar que el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios esté disponible para consulta en línea.

## TÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

### CAPÍTULO I COMPETENCIA

**Artículo 4.-** La aplicación de la presente Ley corresponde a la Secretaría; quien contará con las siguientes atribuciones:

- I. Recibir todas las solicitudes; y en su caso; otorgar la licencia respectiva y que ésta se encuentre debidamente inscrita en el Registro.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

- II. Verificar; por medio de las visitas de inspección, el cumplimiento de los requisitos previstos en la misma para acceder al otorgamiento y renovación de las licencias de los agentes inmobiliarios.
- III. Renovar las licencias de los agentes inmobiliarios con la periodicidad establecida en la presente Ley.
- IV. Formular y ejecutar, el programa anual de capacitación, actualización y profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias.
- V. Mantener actualizado el Registro; las licencias otorgadas y su titular; así como las sanciones a las cuales se han hecho acreedores en los términos establecidos en la presente Ley.
- VI. Aplicar las sanciones correspondientes.
- VII. Establecer y operar un sistema de denuncias para los usuarios respecto de los agentes inmobiliarios y de las personas que se ostenten como tales sin serlo.

**Artículo 5.-** Tanto el Instituto; como la Dirección General de Notarias, serán dependencias que obrarán como órganos de apoyo técnico hacia la Secretaría; de conformidad con las atribuciones que les confiera el Reglamento Respectivo. La Dirección General de Notarias, implementará todas las medidas necesarias para efecto de que los notarios públicos verifiquen; antes de formalizar cualquier



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

acto jurídico de carácter inmobiliario; que el agente que intervenga en dichas operaciones cuente con la inscripción en el Registro o la licencia a que se refiere la presente Ley.

Los notarios públicos deberán dar aviso a la Secretaría cuando de la verificación resultare que el agente inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro o la licencia respectiva.

**Artículo 6.-** Cualquier persona podrá solicitar constancias e información contenidas en el Registro, previo pago correspondiente.

## CAPÍTULO II

### DE LA OBTENCIÓN DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA

**Artículo 7.-** Para poder obtener su inscripción en el Registro, todas las personas físicas o morales interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente; así como anexar los documentos e información siguiente:

#### I. **Tratándose de Personas Morales:**

- a. Acreditar la ubicación de su domicilio matriz; y en su caso de sus sucursales.





# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

- b. Aceptar de manera expresa, cumplir con los programas de capacitación en materia de operaciones inmobiliarias que se pongan en operación por parte de la Secretaría; y en su caso;
- c. acreditar el cumplimiento de los mismos de manera obligatoria para obtener la revalidación de la inscripción.

## **II. Tratándose de Personas Físicas:**

- a. Copia de Identificación oficial vigente con fotografía.
- b. Acreditar su capacitación profesional y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria por parte de alguna institución o de autoridad competente; o en su defecto, presentar una carta compromiso, debidamente firmada para sujetarse a los programas de acreditación profesional en la materia. Como lo podemos hacer, ser más específicos para establecer un mecanismo de presentación.
- c. Precisar su domicilio, presentando comprobante del mismo no mayor a tres meses.
- d. No contar con antecedentes penales por la comisión de delito alguno de carácter patrimonial.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

**Artículo 7 BIS.-** La inscripción en el Registro y la licencia tendrán una vigencia de tres años, contados a partir de la fecha en que se otorguen. En el caso de personas físicas, una vez inscritas en el Registro; la Secretaría expedirá de forma simultánea la licencia respectiva.

**Artículo 8.-** Los agentes inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro.
- II. Revalidar su inscripción en el mismo, así como su licencia con la periodicidad que se previene en la presente Ley; manifestando bajo protesta de decir verdad de que la información se mantiene idéntica a la originadora o en su caso hacer del conocimiento las modificaciones que hayan ocurrido.
- III. Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias. Lo anterior se puede exceptuar cuando se cumpla con alguno de los siguientes supuestos:
  - a. Se acredite su adiestramiento en la materia con copias certificadas.
  - b. Aprobar el examen que indique la Secretaría para acreditar si adiestramiento en operaciones inmobiliarias.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

- c. Omitir conducirse de manera que pongan a sus clientes en situaciones de inseguridad legal o financiera.
  
- d. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

## TÍTULO TERCERO DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS CAPÍTULO I

### DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

**Artículo 9.-** Todo acto de visita de inspección que lleve a cabo la Secretaría a los agentes inmobiliarios y a las personas que se ostenten como tales sin serlo; se sujetará a las siguientes formalidades:

- I. Se realizarán en el lugar o lugares indicados en la orden expedida por escrito por la Secretaría, cuyo objeto será estipulado en la misma; y no podrá ir más allá de la verificación del cumplimiento de los requisitos legales para operar en el Estado como agente inmobiliario.
  
- II. Si las personas físicas o representantes legales de las morales; no se encontraran presentes en el lugar indicado; se dejará el citatorio correspondiente con la persona que se encuentre; con el objeto de



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

Efectuar la diligencia en la hora señala del día siguiente; y en caso de inasistencia; se practicará con quien se encuentre en el lugar.

- III. Él o los inspectores de la Secretaría, deberán de identificarse con credencial oficial expedida por la misma Secretaría antes las personas con quien se actúa en la diligencia; haciéndolo constar en el acta respectiva.
- IV. A toda persona que se le verifique, deberá permitir el acceso a los inspectores de la Secretaría; así como proporcionar los datos e informes requeridos en los términos de la presente Ley y de su Reglamento Respectivo.
- V. Para el desarrollo de la visita; el requerido designará dos testigos con identificación oficial.
- VI. Los inspectores entregarán una copia del acta levantada, donde se asienten los hechos derivados de la actuación.
- VII. Tendrá validez la diligencia aún y cuando los agentes inmobiliarios o con quien se haya desarrollado la misma; se nieguen a firmar el acta. El acta es válida con la firma de uno solo de los inspectores.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

**Artículo 10.-** El acta que al efecto se levante, deberá estar circunstanciada y para ello deberá de contener:

- I. Nombre y 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.
- III. Lugar, hora, día, mes, año en que se haya realizado la actuación.
- IV. Nombre y domicilio de las personas que hayan fungido como testigos de la actuación.
- V. Nombre del o los inspectores que practicaron la diligencia.
- VI. El objeto de la diligencia.
- VII. Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por los inspectores.
- VIII. Un apartado de lectura y cierre del acta en la que se haga constar que se dio lectura y se explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia; además de que los agentes inmobiliarios disponen de cinco días



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

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

**Artículo 11.-** Cuando los inspectores de la Secretaría, por motivo del ejercicio de sus atribuciones, tengan conocimiento de una infracción de las disposiciones de la presente Ley, asentarán dichas circunstancias en las actas respectivas para el conocimiento de la Secretaría, con el objeto de que se apliquen las sanciones establecidas en la presente Ley.

**Artículo 12.-** Los inspectores de la Secretaría, tienen estrictamente prohibido recibir alguna gratificación o dádiva con el propósito de alterar u omitir la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse alguna situación de éste tipo, los inspectores serán destituidos del encargo, quedando sujetos a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos Estatales y Municipales del Estado de Coahuila de Zaragoza.

## CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

**Artículo 13.-** El incumplimiento de las disposiciones de ésta Ley y de su Reglamento por parte de los agentes inmobiliarios dará lugar a las siguientes sanciones:

- I. Amonestación
- II. Apercibimiento



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

III. Multa desde veinticinco hasta tres mil salarios mínimos general diario vigente.

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

V. Cancelación de la licencia y registro.

**Artículo 14.-** A las personas físicas que se ostenten como agentes inmobiliarios, o aquellos agentes inmobiliarios que realicen operaciones sin tener vigente su registro y licencia; se les podrá aplicar la sanción consistente en multa que podrá ser de setenta a tres mil veces el salario mínimo general vigente.

**Artículo 14 BIS.-** Los agentes inmobiliarios que durante la vigencia de su registro o licencia hubieran sido condenados por delito alguno de carácter patrimonial, serán sancionados con la cancelación del registro y licencia respectiva; y no podrán solicitar de nueva cuenta los mismos hasta después de tres años contados a partir de la fecha de imposición de la sanción respectiva.

**Artículo 15.-** Al imponer una sanción, la Secretaría fundará y motivará dicha resolución considerando lo siguiente:

- I. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado o pudieran ocasionarse.
- II. La gravedad de la infracción.



# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

III. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción.

IV. La reincidencia del infractor.

**Artículo 16.-** En todo caso, las infracciones y sanciones que se cometan por agentes inmobiliarios se asentarán en el Registro.

## CAPÍTULO III DEL RECURSO DE REVOCACIÓN

**Artículo 17.-** Los interesados afectados por actos y resoluciones de la Secretaría; podrán; interponer el recurso de revocación establecido en el Código Fiscal para el Estado de Coahuila de Zaragoza.

### TRANSITORIOS:

**PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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





# CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”

**TERCERO.-** Los agentes inmobiliarios que a la entrada en vigor de la presente Ley estén llevando a cabo operaciones inmobiliarias deberán, dentro de un plazo de tres meses, contados a partir de la iniciación de su vigencia, comparecer ante la Secretaría, para presentar su solicitud en el Registro.

**Saltillo Coahuila a 01 días del mes de Abril de 2014.**

**ATENTAMENTE**

**ATENTAMENTE**

**Diputado Simón Hiram Vargas Hernández**  
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE NUEVA ALIANZA  
“APOLONIO M. AVILÉS, BENEMÉRITO DE LA EDUCACIÓN”

---

**Diputado Simón Hiram Vargas Hernández**  
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE NUEVA ALIANZA  
“APOLONIO M. AVILÉS, BENEMÉRITO DE LA EDUCACIÓN”



**CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,  
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**

**“2014, Año de las y los Jóvenes Coahuilenses”**

