

NUMERO 150

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA,
EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE**

LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS

**TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO UNICO
DEFINICIONES**

ARTÍCULO 1o.- 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 y principios del Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios.

ARTÍCULO 2o.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I.- Secretaría: Secretaría de Economía;

II.- Instituto: Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;

III.- Agentes Inmobiliarios: Las personas físicas que realicen actividades de intermediación o corretaje de operaciones inmobiliarias con licencia expedida por la Secretaría, y las personas morales que lleven a cabo dichas actividades, que se encuentren inscritas en el Registro;

IV.- Operaciones Inmobiliarias: 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;

V.- Registro: El Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios; y

VI.- Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas para realizar operaciones inmobiliarias en el Estado.

ARTÍCULO 3o.- Se establece el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios con el objeto de generar y mantener el acreditamiento e inscripción ante la Secretaría de los agentes inmobiliarios.

La Secretaría tomará las medidas pertinentes para garantizar que el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios esté disponible para su consulta por internet.

**TITULO SEGUNDO
DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS**

**CAPITULO I
COMPETENCIA**

ARTÍCULO 4o.- La aplicación e interpretación de la presente Ley corresponde a la Secretaría, quien para dicho efecto contará con las siguientes atribuciones:

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

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 agentes inmobiliarios;

III.- Revalidar, con la periodicidad prevista en la presente Ley, las inscripciones en el Registro y las licencias de los agentes inmobiliarios;

IV.- Formular y ejecutar, con la participación de los agentes 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 los agentes inmobiliarios, las licencias otorgadas 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 agentes inmobiliarios y las personas que se ostenten como tales sin serlo.

ARTÍCULO 5o.- El Instituto y la Dirección General de Notarías obrarán como órganos 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. La Dirección General de Notarías implementará las medidas necesarias a efecto de que los notarios públicos verifiquen, antes de formalizar cualquier acto jurídico de carácter inmobiliario, que el agente inmobiliario que en su caso intervenga en dichas operaciones cuente con la inscripción en el Registro o 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 agente inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro o, en su caso, con la licencia respectiva.

ARTÍCULO 6o.- Cualquier persona podrá solicitar constancias e información contenidas en el Registro, previo pago de los derechos correspondientes.

CAPITULO II

DE LA OBTENCIÓN DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA

ARTÍCULO 7o.- Para obtener su inscripción en el Registro, las personas físicas o morales interesadas deberán presentar ante la Secretaría la solicitud correspondiente, y anexar los documentos e información siguiente:

I.- Tratándose de personas morales:

a) Se deroga.

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

c) Presentar, en su caso, constancia de registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Federal de Protección al Consumidor;

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

a) Se deroga.

II.- Tratándose de personas físicas:

a) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;

b) Acreditar su capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en operaciones de corretaje o intermediación inmobiliaria por parte de alguna institución o

de la autoridad competente o, en su defecto, presentar una carta compromiso, debidamente firmada, para sujetarse a los programas de acreditación profesional en la materia;

c) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio;

d) Presentar los documentos e información previstos en los incisos c) y d) de la fracción anterior; y

e) No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de delito alguno de carácter patrimonial.

ARTÍCULO 7o 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 las personas físicas, una vez inscritas en el Registro la Secretaría expedirá en forma simultánea la licencia respectiva.

Sólo las personas físicas que cuenten con la licencia y las morales inscritas en el Registro podrán realizar operaciones inmobiliarias, así como ostentarse y anunciarse como “agentes inmobiliarios con licencia estatal” y “agentes inmobiliarios con registro”, respectivamente.

CAPITULO III OBLIGACIONES

ARTÍCULO 8o.- Los agentes 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 previene en la presente Ley, presentando para este efecto manifestación bajo protesta de decir verdad de 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;

III.- Sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias. Esta obligación podrá ser eximida por la Secretaría cuando se cumpla con alguno de los siguientes supuestos:

a) Acreditar su adiestramiento en la materia con constancias expedidas por instituciones competentes; y

b) Aprobar el examen que indique la Secretaría para acreditar su adiestramiento en materia de operaciones inmobiliarias;

IV.- Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en el Registro o, en su caso, en la licencia;

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 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 los trámites propios de las operaciones inmobiliarias, cuando no se pueda extender a cambio una 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.

TITULO TERCERO

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

CAPITULO I

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 9o.- Todo acto de visita de inspección y vigilancia 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.- 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 agente inmobiliario con licencia y para la inscripción en el Registro, así como del cumplimiento de las obligaciones de los agentes inmobiliarios, que establece la presente Ley y su Reglamento;

II.- Si las personas físicas o los representantes legales de las morales, 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 propia Secretaría 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 sus reglamentos;

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; y

VII.- No afectará la validez de lo actuado en la diligencia, la negativa de firmar el acta por los agentes inmobiliarios, o la persona con quien se haya realizado la diligencia, así como los testigos que presenciaron las actuaciones, lo que deberá hacerse constar en la misma. El acta es válida con la firma de uno solo de los inspectores, aún cuando actúen dos o más.

En el acto de la diligencia, los requisitos 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.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, dentro de cinco días hábiles siguientes a éste, y considerando las circunstancias que hubiesen concurrido y las pruebas aportadas, en su caso, la autoridad dictará la resolución que proceda en los términos del Capítulo II de esta Ley, debidamente fundada y motivada, notificándola personalmente al interesado.

ARTÍCULO 10.- El acta que al efecto se levante deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

I.- Nombre, cargo de quien emitió la orden de inspección, el número de oficio en que se contiene y firma autógrafa del servidor público de la Secretaría que emite la orden de visita;

II.- El nombre, denominación o razón social del sujeto de la diligencia, en su caso, con quien se entendió la misma;

III.- El lugar, hora, día, mes, año, en que se haya realizado la actuación;

IV.- Nombre y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones;

V.- El nombre del o los inspectores que practicarán la diligencia;

VI.- El objeto de la diligencia;

VII.- Los hechos u omisiones que se hubieren conocido por los inspectores;

VIII.- En su caso, las expresiones de la o las personas a que se refiere en la parte final del artículo anterior de esta Ley; y

IX.- Un apartado de lectura y cierre del acta en la que se haga constar que se dio lectura y se explicó el alcance y contenido del acta a los sujetos de la diligencia; además de que los agentes inmobiliarios disponen de cinco días 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 a las disposiciones de la presente Ley o sus reglamentos, 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 12.- 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, serán destituidos del encargo, quedando sujetos a las disposiciones de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos para el Estado de Sonora.

CAPITULO II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

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

I.- Amonestación,

II.- Apercibimiento;

III.- Multa desde veinticinco hasta tres mil veces el salario mínimo general diario vigente en la capital del Estado;

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 14.- A las personas físicas que se ostenten como agentes inmobiliarios sin contar con el registro, y en su caso, la licencia a que se refiere la presente Ley, así como a los agentes inmobiliarios que realicen operaciones inmobiliarias sin tener vigente su registro y, en su caso, la licencia en los términos de lo dispuesto por el artículo 7o BIS de esta Ley, se les podrá aplicar la sanción consistente en multa que podrá ser de setenta a tres mil veces el salario mínimo diario general vigente en la capital del Estado.

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, en su caso, revocación de la licencia respectiva, y no podrán solicitar de nueva cuenta su registro o licencia sino 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 su resolución considerando lo siguiente:

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

ARTÍCULO 15 BIS.- Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría se harán efectivas por la Secretaría de Hacienda, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado.

Los recursos que se obtengan por concepto de multas, se destinarán a los programas que impulse la Secretaría relacionados con los agentes inmobiliarios.

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 INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 17.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

ARTÍCULO 18.- Se deroga.

ARTÍCULO 19.- Se deroga.

ARTÍCULO 20.- Se deroga.

ARTÍCULO 21.- Se deroga.

ARTÍCULO 22.- Se deroga.

ARTÍCULO 23.- Se deroga.

ARTÍCULO 24.- Se deroga.

ARTÍCULO 25.- Se deroga.

ARTÍCULO 26.- Se deroga.

ARTÍCULO 27.- Se deroga.

ARTÍCULO 28.- Se deroga.

ARTÍCULO 29.- Se deroga.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

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

ARTICULO 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 de Desarrollo Económico y Productividad para presentar su solicitud de inscripción en el Registro.

TRANSITORIOS DEL DECRETO 48

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las personas físicas que realicen operaciones inmobiliarias y que se encuentren inscritas en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios deberán, dentro de un plazo de ciento ochenta días a partir de la entrada en vigor de este Decreto, acudir ante la Secretaría de Economía para presentar la documentación y la información adicional correspondiente y que les faltare de entregar, de conformidad con lo dispuesto por el presente ordenamiento, para el efecto de que se les otorgue la licencia respectiva.

Las personas morales, dentro del plazo a que se refiere el párrafo anterior, deberán acudir ante la Secretaría de Economía con el fin de actualizar la información contenida en el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, conforme a las disposiciones establecidas por este Decreto.

A partir del vencimiento del plazo señalado en los párrafos anteriores, la Secretaría de Economía podrá sancionar, en los términos de lo dispuesto por este Decreto, a los agentes inmobiliarios inscritos en el Registro Estatal que no hubiesen acudido ante esa dependencia a entregar la documentación e información adicional para los efectos antes mencionados.

ARTÍCULO TERCERO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TRANSITORIOS DEL DECRETO 133

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

A P E N D I C E

LEY No. 150, B. O. No. 41, Sección I, de fecha 23 de mayo del 2002.

DECRETO No.48; B. O. No.30, sección I, de fecha 12 de abril de 2007, que reforma el artículo 2o; la denominación del Título Segundo; la denominación del Capítulo II del Título Segundo; los artículos 4o; 7o; 8o; 9o, primer párrafo y la fracción I; 13, primer párrafo y las fracciones IV y V; 14; 25; 27, primer párrafo y 28; además, se adicionan un segundo párrafo al artículo 3o; los artículos 7o Bis; 14 Bis y 15 Bis.

DECRETO No. 133; B. O. No. 10 sección IV, de fecha 4 de agosto de 2008, que reforma los artículos 2o, fracción III; 4o, fracciones III, V y VII; 5o; 7o, fracción II, incisos b) y d); 7o BIS; 8o; 9o, primer párrafo; 13, primer párrafo y fracción III; 14; 14 BIS; 16; 17 y la denominación del Capítulo III del Título Tercero; se derogan los incisos a) y e) de la fracción I del artículo 7o, y los artículos 18 al 29; y se adicionan los artículos 9o, con un párrafo tercero y 15 BIS, con un párrafo segundo.

INDICE

LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE AGENTES INMOBILIARIOS.....	1
TITULO PRIMERO.....	1
DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPÍTULO UNICO.....	1
DEFINICIONES.....	1
TITULO SEGUNDO.....	1
DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS.....	1
CAPÍTULO I.....	1
COMPETENCIA.....	1
CAPÍTULO II.....	2
DE LA OBTENCIÓN DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO Y DE LA LICENCIA.....	2
CAPÍTULO III.....	2
OBLIGACIONES.....	2
TITULO TERCERO.....	2
DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS.....	2
CAPÍTULO I.....	3
DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN.....	3
CAPÍTULO II.....	4
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....	4
CAPÍTULO III.....	5
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.....	5
TRANSITORIOS.....	7