

REGLAMENTO DE LA LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA

CLAUDIA ARTEMIZA PAVLOVICH ARELLANO, Gobernadora Constitucional del Estado de Sonora, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 79 de la Constitución Política y con fundamento en el artículo 6° de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora; y

CONSIDERANDO

Que en su oportunidad se envió al Congreso del Estado, una Iniciativa de Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora, que una vez discutida, enriquecida, aprobada y sancionada, fue publicada en el Boletín Oficial No. 29, Sección V, de fecha 8 de octubre del 2020.

Que la Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora, tiene por objeto brindar mayor seguridad al público que requiera estos servicios, dar mayor certidumbre jurídica a las operaciones inmobiliarias que se realicen en el Estado, se busca también que el servicio inmobiliario se preste con profesionalismo, conocimientos debidamente acreditados, certificados, ética total, para evitar cualquier tipo de riesgos en perjuicio de los usuarios, contribuyendo con ello en el desarrollo de la economía estatal.

Que para la observancia de la Ley, es menester desarrollar su espíritu y explicitar los aspectos generales que contienen sus disposiciones, mediante reglas concretas de carácter complementario que establezcan los medios, procedimientos y demás normas necesarias, las funciones específicas de la dependencia estatal que tendrá a su cargo el registro de los asesores inmobiliarios, así como las atribuciones que deberán tener los órganos de apoyo técnico establecidos en la Ley, a fin de lograr el objeto previsto por ésta.

Que con base en las consideraciones antes expresadas y, además, en cumplimiento a lo prescrito por el artículo tercero transitorio de la Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora, he tenido a bien expedir el presente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA EL ESTADO DE SONORA

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO. DEFINICIONES

Artículo 1.- El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar las disposiciones contenidas en la Ley Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I. Ley: Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora;
- II. Reglamento: Reglamento de la Ley de Servicios Inmobiliarios para el Estado de Sonora;
- III. Secretaría: Secretaría de Economía del Estado de Sonora;
- IV. Instituto: el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;
- V. Dirección: la Dirección General de Notarías del Estado de Sonora;
- VI. Asesores Inmobiliarios: Las personas físicas que realicen actividades de intermediación inmobiliaria, ya sea que se ostenten como Asociado, Comisionista, Agente, Asesor, Consulto, Afiliado, Promotor, Intermediario, Corredor y cuente con Licencia vigente expedida por la Secretaría.
- VII. Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas para realizar operaciones de intermediación inmobiliaria en el Estado;
- VIII. Servicios Inmobiliarios: Las gestiones, acción o actividad vinculada con las operaciones de intermediación inmobiliaria, así como la promoción, administración, comercialización, consultoría sobre las mismas;
- IX. Intermediación Inmobiliaria: Las operaciones relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles;
- X. Consejo: Órgano en el cual se agrupan de las asociaciones inmobiliarias del Estado de Sonora;
- XI. Colegio de Asesores Inmobiliarios: asociaciones de profesionistas constituidas de conformidad con la legislación civil y la Ley de Profesiones del Estado de Sonora;

- XII. Asociaciones: Las Asociaciones de Asesores Inmobiliarios legalmente constituidos;
- XIII. Cliente: Las personas físicas o morales que contratan o recibe servicios inmobiliarios;
- XIV. Código: El Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios del Estado de Sonora, publicado por la Secretaría de Economía;
- XV. Registro: Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios perteneciente a la Secretaría de Economía;
- XVI. Programa de Capacitación, Actualización y Profesionalización en materia de operaciones inmobiliarias;
- XVII. Unidades Capacitadoras: Asociaciones o instituciones educativas autorizadas por la Secretaría, para brindar conforme al programa de capacitación, actualización, entrenamiento y profesionalización a los Asesores Inmobiliarios, que son requeridos para la inscripción y su registro; y
- XVIII. Certificación: Autorización otorgada por la Secretaría o Institución Educativa Certificadora, a los profesionales inmobiliarios para prestar servicios inmobiliarios cuando se cumplan todos los requisitos exigidos por la Ley y este Reglamento.

TÍTULO SEGUNDO. DE LAS FUNCIONES

CAPÍTULO I. DE LA COMPETENCIA

Artículo 3.- La aplicación e interpretación del presente ordenamiento estará a cargo de la Secretaría.

Artículo 4.- Para el cumplimiento de las atribuciones que le otorga la Ley, la Secretaría ejercerá las siguientes funciones:

- I. Recibir las solicitudes de inscripción en el Registro y Licencia y en su caso autorizar su expedición en forma gratuita, así como su renovación una vez que se cumplan los requisitos que señalan la Ley y el presente Reglamento;
- II. Turnar copia del Registro de Asesores Inmobiliarios autorizados con Licencia, a la Dirección, al Instituto y a las Asociaciones;
- III. Verificar mediante visitas de inspección y en los términos que establece la Ley y el presente Reglamento, el cumplimiento de los requisitos para la inscripción en el Registro y otorgamiento y renovación de las Licencias de los Asesores Inmobiliarios;

- IV. Difundir la Ley y su Reglamento entre los diferentes órdenes de Gobierno y los sectores nacionales e internacionales involucrados;
- V. Coordinar con las Instituciones y Asociaciones el desarrollo del programa de capacitación;
- VI. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para usuarios respecto de los Asesores Inmobiliarios y de las personas que se ostenten como tales sin serlo, dando seguimiento oportuno en un lapso no mayor de 15 días naturales. Así como publicar en el portal los Asesores suspendidos;
- VII. Difundir el Código de Conducta para Asesores Inmobiliarios del Estado de Sonora, publicado por la Secretaría;
- VIII. Celebrar convenios e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de los programas con las Instituciones educativas, colegios y asociaciones de profesionales inmobiliarios facultados para ello
- IX. Crear y mantener actualizado el Padrón de Capacitadores Inmobiliarios, propuestos por las Unidades Capacitadoras;
- X. Aplicar las sanciones correspondientes a quienes incumplan las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento; y
- XI. Las demás que señale la Ley, el presente Reglamento y los demás ordenamientos aplicables a la materia.

Artículo 5.- El Instituto ejercerá las siguientes funciones:

- I. Facilitar a los Asesores Inmobiliarios la información estadística y documental relativa a las actividades del ramo inmobiliario que se generen en el Estado de Sonora, firmando un convenio donde se especifiquen las condiciones para su colaboración;
- II. Apoyar a la Secretaría, al Consejo y a las Asociaciones Inmobiliarias, en todo lo relacionado con la aplicación de la Ley y su Reglamento, de conformidad con sus atribuciones;
- III. Apoyar a la Secretaría y a las Asociaciones con personal técnico en la impartición de los cursos de capacitación y de ser necesario en cursos de actualización para dar a conocer los avances de su información;
- IV. Promover a los Asesores Inmobiliarios con Licencia vigente; y
- V. Las demás que señale la Ley y Reglamento.

Artículo 6.- A la Dirección ejercerá las siguientes funciones:

I. Apoyar a la Secretaría, al Consejo y a las Asociaciones con personal técnico en la impartición de los cursos de capacitación y de ser necesario en cursos de actualización para dar a conocer los cambios en las leyes y normatividad relacionada con la materia inmobiliaria;

II. Convenir con la Secretaría y el Consejo, la forma para evitar que Asesores Inmobiliarios no registrados y sin Licencia, hagan trámites de operaciones de intermediación inmobiliaria ante los notarios del Estado;

III. Apoyar a la Secretaría y al Consejo en todo lo relacionado con la aplicación de la Ley y su Reglamento, de conformidad con sus atribuciones; y

IV. Las demás que señale la Ley y Reglamento.

Artículo 7.- El Consejo ejercerá las siguientes funciones:

I. Promover entre los asesores inmobiliarios la obligación de obtener la Licencia;

II. Propiciar que las Asociaciones difundan el conocimiento y cumplimiento de las disposiciones, normas y principios de la Ley y el presente Reglamento, cuya obligatoriedad es tanto para las personas físicas como morales;

III. Celebrar con la Secretaría los acuerdos necesarios para apoyar, difundir y facilitar las actividades de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias;

IV. Colaborar en la atención y seguimiento a las denuncias presentadas a la Secretaría sobre actos y actividades violatorias para el ciudadano y empresarios inversionistas respecto a la ley y su reglamento;

V. Colaborar con la Secretaría para la solución de los problemas específicos y comunes que enfrentan los Asesores Inmobiliarios en la ejecución de sus actividades;

VI. Proporcionar información general sobre Asesores Inmobiliarios a la Secretaría, con el objeto de ayudar a la correcta implementación del mantenimiento del Registro;

VII. Proponer capacitadores y temas en la elaboración de los programas de capacitación para obtención de licencia y actualización;

VIII. Coadyuvar con la Secretaría en la autorización del padrón de capacitadores inmobiliarios; y

IX. Las demás que le señale la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 8.- Las Asociaciones ejercerán las siguientes funciones:

I. Promover entre los Asesores la obligación de obtener la Licencia como requisito para registrarse en su Asociación;

II. Difundir ante los Asesores el conocimiento y cumplimiento de las disposiciones, normas y principios de la Ley y el presente Reglamento, cuya obligatoriedad es tanto para las personas físicas como morales;

III. Participar en eventos de capacitación y actualización en materia inmobiliaria dirigidas a las personas físicas o morales cuyo objeto sea la intermediación de operaciones inmobiliarias;

IV. Apoyar, difundir y facilitar las actividades de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias;

V. Denunciar en el portal de la Secretaría, los actos y actividades violatorias y lesivas para la ciudadanía y empresarios inversionistas, respecto a la Ley y su Reglamento;

VI. Colaborar con la Secretaría para la Solución de los problemas específicos y comunes que enfrentan los Asesores Inmobiliarios en la ejecución de sus actividades;

VII. Proponer capacitadores y temas a incluir en el programa de capacitación, considerando la capacitación necesaria para la obtención de licencia, o en su caso, la actualización;

VIII. Proporcionar información general sobre Asesores Inmobiliarios a la Secretaría, con el objeto de ayudar a la correcta implementación del mantenimiento del Registro; y

IX. Las demás que le señale la Ley y el presente Reglamento.

TÍTULO TERCERO. DE LOS ASESORES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I. OBLIGACIONES Y DERECHOS

Artículo 9.- Los Asesores Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el Registro y obtención de Licencia, cumpliendo con los requisitos señalados en la Ley;

II. Renovar su inscripción en el Registro y la Licencia respectiva, con la periodicidad que señala la Ley, cumpliendo para este efecto, los requisitos señalados por la Ley y sujetarse a los programas permanentes de capacitación y actualización en materia de operaciones inmobiliarias;

III. Celebrar con cada cliente o usuario de servicios inmobiliarios, un contrato de servicios y, en caso de concretarse una operación, llevar un control en un libro de registro, en el cual deberá contener cuando menos la siguiente información:

a) Número de contrato, y

b) Clase de servicio o la operación inmobiliaria de que se trate.

IV. Avisar a la Secretaría de cualquier cambio o actualización que afecte los datos contenidos en la Licencia mediante oficio dirigido a la persona responsable del programa, aparejado de la documentación que acredite el cambio;

V. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento;

VI. Autorizar por un plazo no mayor a 3 meses a los asesores inmobiliarios que colaboren con una persona moral que tenga por objeto realizar operaciones inmobiliarias a efecto de que tramiten y obtengan su Licencia; y

VII. Las demás que establezca la Ley y su Reglamento.

Artículo 10.- Son derechos de los Asesores Inmobiliarios que tengan la Licencia inmobiliaria vigente, los siguientes:

I. Estar registrado en el Padrón de Asesores Inmobiliarios del Estado de Sonora;

II. Recibir una remuneración justa por la prestación de servicios inmobiliarios;

III. Usar públicamente la Licencia inmobiliaria expedida por la Secretaría;

IV. Pertenecer al padrón de Asesores Inmobiliarios con Licencia vigente, reconocidos públicamente por la Secretaría;

V. Los profesionistas inmobiliarios se podrán reunir con el fin de salvaguardar sus intereses comunes, constituyéndose en Asociación, Consejo O Colegio; y

VI. Recibir cursos de capacitación y actualización en cualquiera de sus especialidades.

CAPÍTULO II. DE LOS PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN Y DE CERTIFICACIÓN

Artículo 11.- Los Programa de Capacitación y Certificación, tienen por objeto establecer el conjunto de actividades organizadas y sistemáticas que tengan la finalidad de que los Asesores Inmobiliarios adquieran, desarrollen, complementen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para el eficaz desempeño de sus actividades en materia de operaciones de intermediación inmobiliaria.

Artículo 12.- El Programa de Capacitación contendrá los aspectos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución y comprenderá, además de los temas que la Secretaría y el Consejo consideren necesarios, por lo menos la temática siguiente:

- I. Código Civil para el Estado de Sonora;
- II. Ley Catastral y Registral;
- III. Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;
- IV. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora;
- V. La Ley de Notariado y el Régimen Jurídico de la Propiedad de México y Particularidades de Sonora;
- VI. Ley de Hacienda del Estado;
- VII. Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- VIII. Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- IX. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora;
- X. Contratos relacionados con la propiedad;
- XI. Valuación de inmuebles;
- XII. Innovación y tecnología; y
- XIII. Fideicomisos.

CAPÍTULO III. DEL REGISTRO Y LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA

Artículo 13.- 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 siguientes:

I. Tratándose de personas morales:

a) Copia del acta constitutiva de la sociedad previamente inscrita en el Registro Público del Comercio;

b) Acreditar la ubicación de su domicilio matriz y de las sucursales en su caso, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida los elementos fundamentales del domicilio del bien inmueble y se encuentren vigentes:

i. Los comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, luz o telefonía fija e internet;

ii. Los estados de cuenta que proporcionan las instituciones bancarias;

iii. Boleta de pago de impuesto Predial; o

iv. Contrato de arrendamiento vigente

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

d) Acreditar su alta en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito público;

e) Copia certificada del poder notarial del representante legal, en su caso;

f) Relación de los Asesores Inmobiliarios que tengan un vínculo legal con la empresa, los cuales deberán contar con la certificación y Licencia señaladas en la Ley; y

g) En el caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que la persona Representante Legal de la Empresa cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación a través del Instituto Nacional de Migración y su tarjeta de residente temporal o permanente.

II. Tratándose de personas físicas:

- h) Copia de identificación oficial vigente con fotografía;
 - i) Registro Federal de Contribuyentes en el régimen que le corresponda a la prestación de servicios inmobiliarios;
 - j) Acreditar su capacitación en materia inmobiliaria mediante constancia expedida por alguna Unidad Capacitadora autorizada por la Secretaría; en caso de Registro inicial deberá acreditar 120 horas de capacitación; en caso de renovación deberá acreditar 30 horas de capacitación en el último año de vigencia;
 - k) Acreditar la ubicación de su domicilio, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida los elementos fundamentales del domicilio del bien inmueble y se encuentren vigentes:
 - i) Los comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, luz o telefonía fija e internet;
 - ii) Los estados de cuenta que proporcionan las instituciones bancarias;
 - iii) Boleta de pago de impuesto Predial; o
 - iv) Contrato de arrendamiento vigente.
- No contar con antecedentes penales con motivo de la comisión de un delito alguno de carácter patrimonial;
- m) Presentar constancia de Registro ante la Procuraduría Federal del Consumidor y copia del contrato de adhesión, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al consumidor. En el caso de Asesores Inmobiliarios, asociados, comisionistas, agentes, consultores, afiliados, promotores, intermediarios, corredores o la figura jurídica que los ampare, que trabajen en empresas inmobiliarias inscritas en el Registro, bastará que presenten el Contrato de Adhesión actualizado de la empresa;
 - n) Aceptar expresamente, cumplir con el programa de capacitación y acreditar el cumplimiento de aquellas capacitaciones que se establezcan con carácter obligatorio para el efecto de revalidación de la Licencia; y
 - o) En caso de extranjeros, presentar original y copia del documento migratorio que indique que cuenta con permiso de trabajo vigente, emitido por la Secretaría de Gobernación a través del Instituto Nacional de Migración y su tarjeta de residente temporal o permanente.

Artículo 14.- Una vez cumplido los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la Secretaría procederá al Registro del solicitante y expedirá la Licencia correspondiente.

CAPÍTULO IV. DE LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA

Artículo 15.- La Licencia se renovará cada tres años, de acuerdo con lo que establece la Ley.

Artículo 16.- Para la renovación de la Licencia, se requiere:

- a) Presentar un escrito ante la Secretaría manifestando bajo protesta de decir verdad, que la información del Registro no ha sido modificada. En caso de que la información del Registro hubiere sido modificada, deberá informar a la Secretaría.
- b) Acreditar el cumplimiento de 30 horas efectivas de capacitación, impartidas por la Secretaría o cualquier Unidad Capacitadora autorizada por la Secretaría durante el último año de vigencia de la licencia, ya sea de manera presencial o virtual.

Cumplidos los requisitos anteriores, la Secretaría procederá a la renovación y expedición de la constancia correspondiente. Lo anterior sin perjuicio de la facultad que tiene la Secretaría para realizar visitas de inspección, con la finalidad de verificar que la información registrada por el Asesor Inmobiliario es correcta y que este se encuentra en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 17.- Las Personas físicas autorizadas por la Secretaria para brindar capacitación, deben contar con los siguientes requisitos:

- a) Poseer registro y Licencia Inmobiliaria en el Estado de Sonora vigente;
- b) Demostrar con documentos experiencia de al menos 5 años en el ramo inmobiliario;
- c) Contar con experiencia de al menos 5 años en el ramo de capacitación; y
- d) Contar con documentos que avalen sus conocimientos en materia inmobiliaria.

CAPÍTULO V. DEL CONSEJO DE ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 18.- El término Consejo es la denominación de los representantes de las Asociaciones Inmobiliarias.

Artículo 19.- El Consejo de Asesores Inmobiliarios se integrará con los representantes de las Asociaciones legalmente constituidas y se registrará por lo

señalado en el Código Civil del Estado de Sonora y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO VI. DEL COLEGIO DE ASESORES INMOBILIARIOS

Artículo 20.- El término Colegio en la denominación de las asociaciones de profesionistas queda reservado para aquellas que estén debidamente registradas ante la Secretaría de Educación y Cultura del Estado de Sonora.

Artículo 21.- Los profesionistas inmobiliarios tendrán plena libertad de asociarse, ya sea entre sí o con los de ramas afines, con el propósito de salvaguardar y representación de sus intereses comunes, deberán satisfacer los requisitos dispuestos en la Ley de Profesiones del Estado de Sonora, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.

TÍTULO CUARTO. DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES Y DE LOS RECURSOS.

CAPÍTULO I. DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 22.- Las visitas de inspección que realice la Secretaría, se sujetarán en todo lo que señala la Ley del Proceso Administrativo del Estado de Sonora.

Artículo 23.- Las visitas de inspección se realizarán en días y horas hábiles.

Artículo 24.- Los Asesores Inmobiliarios estarán obligados a permitir que los inspectores el acceso al lugar o lugares objeto de esta, revisen todo documento que les soliciten y que acrediten el cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley y el presente Reglamento, pondrán a disposición libros de registro y facilitarán los documentos, permitiendo sacar copias de estos, previamente cotejados con los originales, para que formen parte del acta respectiva.

CAPÍTULO II. DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y DEL RECURSO DE REVISIÓN

Artículo 25.- A los infractores de las disposiciones de la Ley y de este Reglamento la Secretaría, por conducto de la Subsecretaría, aplicará las sanciones previstas en los artículos 23, 24, 27 y 28 de la Ley, en los términos establecidos en la misma.

Artículo 26.- Las sanciones consistentes en multa impuesta por la Secretaría, se harán efectivas por la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado, por medio del procedimiento establecido.

Artículo 27.- El recurso de revisión establecido en la Ley contra los actos y resoluciones de la Secretaría se tramitará de conformidad con lo previsto en la Ley correspondiente

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de la Ley que crea el Registro Estatal de Agentes Inmobiliarios, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 11, de fecha 05 de agosto del 2002.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora, a los diecisiete días del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SONORA

LIC. CLAUDIA ARTEMIZA PAVLOVICH ARELLANO

RÚBRICA

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

ING. JUAN ÁNGEL CASTILLO TARAZÓN

RÚBRICA