

LEY PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN

TEXTO ORIGINAL

LEY PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO, EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, TOMO: CLXI, NÚMERO: 10, DÉCIMA OCTAVA SECCIÓN.

SALVADOR JARA GUERRERO, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, a todos sus habitantes hace saber:

El H. Congreso del Estado, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

EL CONGRESO DE MICHOACÁN DE OCAMPO DECRETA:

NÚMERO 357

ÚNICO. Se expide la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán, para quedar como sigue:

LEY PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público y de interés social y tienen por objeto regular las actividades inherentes a los Agentes Inmobiliarios, Agencias Inmobiliarias y Asociaciones Inmobiliarias en el Estado de Michoacán, así como el establecer y operar las normas y principios del Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado de Michoacán.

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

I. Acreditación: Proceso mediante el cual la Secretaría validará el cumplimiento de los requisitos que establece la presente ley, su reglamento y la calidad de los Servicios Inmobiliarios ofrecidos por un Agente, Agencia o Asociación Inmobiliaria frente a estándares reconocidos a nivel nacional o internacional;

II. Agente Inmobiliario: Persona física que realiza Servicios Inmobiliarios, inscrito en el Registro (RAEIM), con Licencia expedida por la Secretaría. Quienes no

obtengan la Licencia podrán realizar sus actividades inmobiliarias al amparo y responsabilidad de un Agente Inmobiliario con Licencia previa autorización de la Secretaría, otorgándole un plazo para la obtención de la(s) Licencia(s) correspondiente(s);

III. Agencia Inmobiliaria: Oficina en donde se realizan Servicios Inmobiliarios, cumpliendo con las reglas de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, indistintamente si es persona moral o física, matriculado en el Registro (RAIEM) y con un Agente Inmobiliario que cuente con Licencia otorgada por la Secretaría y se responsabilice por los servicios ofertados y prestados;

IV. Asociación Inmobiliaria: Agrupación Civil, Colegio o similar relativos al Sector Inmobiliario;

V. Contrato de Adhesión: Aquel que se redacta por una sola de las partes y la otra simplemente se adhiere o no al mismo, aceptando o rechazando el contrato en su integridad;

VI. Licencia: La autorización otorgada por la Secretaría a las personas físicas para prestar Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán y se divide en Licencia para la Prestación de Servicios Inmobiliarios (LSI) y Licencia Inmobiliaria Profesional (LIP);

VII. Operaciones Inmobiliarias: Las transacciones relacionadas con compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultoría sobre los mismos;

VIII. Programas: Cursos, talleres y evaluación establecidos por la Secretaría para la capacitación y actualización, en materia de servicios inmobiliarios, para profesionalizar la actuación de los agentes inmobiliarios en beneficio de los usuarios;

IX. RAIEM o Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado de Michoacán: La matriculación de los Agentes Inmobiliarios, de las Agencias Inmobiliarias y de las Asociaciones Inmobiliarias que operen en el Estado de Michoacán;

X. Reglamento: El Reglamento de la presente Ley;

XI. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Michoacán;

XII. Servicios Inmobiliarios: Todas aquellas gestiones, acciones o actividades relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro traslativo de dominio, uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la promoción, publicidad, gestión, administración, asesoría, mediación, intermediación, valuación y consultoría sobre los mismos así como todos los

servicios implícitos que cada uno de ellos conlleven para el cabal cumplimiento del fin contratado; y,

XIII. Usuario: La persona física o moral que contrata a un Agente Inmobiliario o una Agencia Inmobiliaria con el objeto de que le asesore y brinde sus servicios en la realización de operaciones inmobiliarias.

ARTÍCULO 3. Para efectos de la presente Ley se consideran Servicios Inmobiliarios los siguientes:

I. Administración: Realización de actividades gerenciales a inmuebles productivos, rindiendo cuentas periódicas a los dueños;

II. Asesoría: Apoyo al usuario sobre beneficios y desventajas que ofrezca elementos suficientes para elegir la opción que considere más apropiada en las operaciones inmobiliarias que el Agente Inmobiliario tenga autorizado proporcionarle según los alcances que le confiera su Licencia;

III. Consultoría: Realización de acciones relativas a asesoría, gestión, mejoramiento, adecuación, trámites jurídicos, etc. para llevar a cabo una operación inmobiliaria o en beneficio de un mejor aprovechamiento de los bienes inmuebles y/o sus propietarios, bajo contrato y por cuenta de éstos últimos;

IV. Gestoría: Actividades orientadas a la tramitación administrativa de permisos, licencias, constancias, certificaciones, o cualquier otra documentación encaminada a la consecución de los fines relativos a una operación inmobiliaria;

V. Mediación o Intermediación: Acto en el que un Agente o una Agencia Inmobiliaria interviene para realizar una transacción inmobiliaria equilibrada, de acuerdo con los intereses de los usuarios que forman parte de la operación;

VI. Promoción: Acción para promover los bienes o servicios que se ofrecen como parte de intermediación inmobiliaria;

VII. Publicidad: Medio de difusión empleada por el Agente o la Agencia inmobiliaria para promover los bienes o servicios que pone a disposición del mercado; y,

VIII. Valuación: Mecanismo para estimar el valor comercial de un bien, por conducto de un perito especializado en la materia y de analizar las condiciones del mercado inmobiliario.

CAPÍTULO II

DE LA SECRETARÍA

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

I. Recibir y clasificar las solicitudes de personas físicas, realizando la matriculación correspondiente y, en su caso otorgar la Licencia respectiva e inscribirla en el AIEM.

La Licencia de Agente Inmobiliario se otorgará a quienes cubran los requisitos establecidos en el nivel correspondiente de conformidad con lo que establezca el Reglamento. Quienes no cubran la totalidad de los requisitos podrán ser matriculados y quedar inscritos en el Programa, hasta acceder a la obtención de la Licencia;

II. Incorporar y matricular a las Agencias Inmobiliarias y a las Asociaciones Inmobiliarias en el RAEM, vigilando que cuenten cuando menos con un Agente Inmobiliario con Licencia que se responsabilice de sus actividades y mantener actualizada la plantilla de Agentes inmobiliarios que pertenezcan a ellas;

III. 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 o revalidación de las Licencias de los Agentes Inmobiliarios, de las Agencias Inmobiliarias y de las Asociaciones Inmobiliarias;

IV. Revalidar, con la periodicidad prevista en la presente Ley, las inscripciones en el RAEM de las Licencias de los Agentes Inmobiliarios, de las Agencias Inmobiliarias y Asociaciones Inmobiliarias, vigilando el cumplimiento de las condiciones que para tal efecto señale el Reglamento;

V. Planear, formular y ejecutar, con la participación de Agentes Inmobiliarios, el programa anual de capacitación y actualización para la profesionalización en materia inmobiliaria y el valor de acreditación para otorgar o revalidar la Licencia del Agente Inmobiliario;

VI. Verificar la actualización permanente del RAEM en el que se dé alta, baja y clasificación a los Agentes Inmobiliarios, las altas y bajas de las Agencias Inmobiliarias y Asociaciones Inmobiliarias, así como de las modificaciones o cambios de información y/o documentos que forman parte de los expedientes de cada uno. También tendrá un control y seguimiento de las sanciones que se les impongan, en los términos de esta Ley lo cual informará mensualmente al Comité de Vigilancia;

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

VIII. Establecer y operar un sistema de quejas o denuncias para Usuarios respecto de Agentes Inmobiliarios, Agencias Inmobiliarias, Asociaciones Inmobiliarias y de personas que se ostenten como tales sin cumplir lo establecido en la presente Ley, y dar el seguimiento necesario.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE MICHOACÁN

ARTÍCULO 5. Se establece el Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado de Michoacán (RAIEM), con el objeto de la matriculación de Agencias Inmobiliarias, Agentes Inmobiliarios y Asociaciones Inmobiliarias ante la Secretaría, el cual deberá estar disponible para consulta pública en internet, así como para generar y mantener la acreditación de conocimientos en materia inmobiliaria.

La Secretaría se auxiliará con un Comité de Vigilancia para el correcto funcionamiento del RAIEM. El Comité se integrará por un Presidente, un secretario y tres vocales; en la forma y términos que establezca el Reglamento correspondiente. Lo anterior procurando en todo momento la participación de representantes de asociaciones, organizaciones o consejos dedicados a la prestación de servicios inmobiliarios.

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

ARTÍCULO 7. Para obtener su inscripción en el RAIEM, las personas físicas y/o morales interesadas deberán presentar ante la Secretaría, la solicitud correspondiente, anexando la información y documentos siguientes en original y copia para su cotejo, lo cual servirá para determinar el tipo de Licencia que de acuerdo al Reglamento y en su caso, previo pago de los derechos correspondientes, les será otorgada:

I. Tratándose de Agentes Inmobiliarios:

- a) Identificación oficial vigente con fotografía;
- b) CURP;
- c) Acreditar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes;
- d) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio actualizado;
- e) En su caso, presentar constancia vigente en la que compruebe estar registrado como miembro de alguna Asociación Inmobiliaria;
- f) Acreditar su capacitación profesional y/o la certificación de conocimientos especializados y experiencia en servicios inmobiliarios, por parte de alguna institución o autoridad competente y presentar una carta compromiso,

debidamente firmada, para sujetarse a los programas de capacitación y acreditación en la materia;

g) Entregar una solicitud de inscripción o revalidación de Licencia en la que se mencionen los datos generales del Agente Inmobiliario y acepte el compromiso de sujetarse a las obligaciones que marcan la presente Ley y su Reglamento así como al Código de Ética establecidos; y,

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

II. Tratándose de Agencias Inmobiliarias:

a) Tipo de Licencia Inmobiliaria en los términos establecidos en el Reglamento otorgada por la Secretaría del (los) Agente(s) Inmobiliarios responsables de los servicios inmobiliarios que ahí se realicen;

b) Documento constitutivo de creación de la persona moral o Documento que ampare la inscripción de la persona física con actividad empresarial;

c) En su caso, poder notarial del o los representantes legales;

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

e) Aceptar expresamente que el o los Agentes Inmobiliarios que presten sus servicios en la Agencia, deberán contar con la Licencia que otorga la Secretaría, además de aceptar el compromiso de cumplir con lo que se menciona en el Reglamento respecto al Programa;

f) Acreditar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes; y,

g) Presentar la documentación que acredite a los Agentes Inmobiliarios de la Agencia, comprometiéndose a mantener esa información actualizada cuando exista algún cambio.

III. Para el caso de la inscripción en el RAIEM de las Asociaciones Inmobiliarias:

a) Documento constitutivo, estatutos, código de ética y reglamentos internos que la rijan;

b) Copia certificada del poder notarial del representante legal;

c) Identificación oficial vigente con fotografía del representante legal;

d) Licencia como Agente Inmobiliario otorgada por la Secretaría del representante legal;

- e) Acreditar su inscripción ante el Registro Federal de Contribuyentes;
- f) Precisar y acreditar la ubicación de su domicilio y, en su caso, de las sucursales;
- g) Organigrama completo actualizado de la Asociación Inmobiliaria; y,
- h) Acreditar a los integrantes de la Asociación Inmobiliaria inscritos en el RAIEM.

CAPÍTULO IV

DE LA LICENCIA DE AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 8. El Reglamento establecerá el procedimiento y costos del trámite a seguir para la inscripción al RAIEM de los Agentes Inmobiliarios, las Agencias Inmobiliarias y las Asociaciones Inmobiliarias, así como para la Acreditación y obtención de la Licencia para Agentes Inmobiliarios y para las Agencias Inmobiliarias.

ARTÍCULO 9. A los Agentes Inmobiliarios, previo pago de los derechos correspondientes, una vez matriculados y cubierta la Acreditación, la Secretaría les expedirá la Licencia correspondiente por haber cumplido con los requisitos señalados en la presente Ley y su Reglamento. Las personas físicas que cubran los requisitos podrán ostentarse y anunciarse como «Agente Inmobiliario con Licencia».

ARTÍCULO 10. Las Agencias Inmobiliarias para ostentarse y anunciarse como «Agencia Inmobiliaria con Licencia» deberán contar como responsable(s) de los servicios Inmobiliarios en que intervenga, con al menos un Agente Inmobiliario con Licencia otorgada por la Secretaría y el alcance de sus servicios estarán sujetos a los que tenga autorizados de acuerdo al tipo de Licencia que el responsable tenga otorgado, de conformidad con lo que se establece en el Reglamento.

ARTÍCULO 11. El Reglamento establecerá la clasificación, modalidades y alcances de la Licencia de acuerdo a lo señalado en el artículo 8 de la presente Ley. El mismo Reglamento establecerá el nivel y la vigencia de las Licencias que otorgará la Secretaría.

ARTÍCULO 12. Los Agentes Inmobiliarios se sujetarán a prestar los servicios de acuerdo a lo permitido por el nivel de Licencia que la Secretaría les haya otorgado.

Las Agencias Inmobiliarias quedan sujetas a la prestación de los servicios inmobiliarios que su Agente Inmobiliario responsable tenga autorizados por el nivel de la Licencia que la Secretaría le haya otorgado y en toda la documentación y trámites que se realicen deberá llevar su autorización, tipo y número de Licencia.

ARTÍCULO 13. Las Agencias Inmobiliarias que no cuenten con al menos un representante con Licencia vigente, no podrán inscribirse en el RAIEM, hasta en tanto él o los Agentes Inmobiliarios responsables de ésta la obtengan.

CAPÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS AGENTES Y AGENCIAS INMOBILIARIAS

ARTÍCULO 14. Los Agentes Inmobiliarios tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el RAIEM;
- II. Revalidar la inscripción en el RAIEM de la Licencia respectiva, con la periodicidad y condiciones que se establezcan en el Reglamento, manifestando bajo protesta de decir verdad que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción y/o de la Licencia o, en su caso, documentar las modificaciones que hayan tenido lugar;
- III. Cumplir cuando menos con el mínimo requerido que se señale en el Reglamento del programa permanente de capacitación y actualización en materia de operaciones y servicios inmobiliarios, exigiendo la expedición de su constancia que acredite su participación;
- IV. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en el expediente presentado para inscribirse en el RAIEM para obtener 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, las Leyes que afectan su desenvolvimiento en los servicios prestados, el correcto seguimiento del Código de Ética y las disposiciones reglamentarias;
- VI. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de los Usuarios respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan;
- VII. Contar cuando menos con las instalaciones y equipo mínimo necesario para brindar la asesoría, atención y servicio que el usuario solicite;
- VIII. Omitir conducirse de manera que ponga a los Usuarios en situaciones de inseguridad física, legal o financiera en las operaciones inmobiliarias contratadas;
- IX. Excusarse de recibir cualquier tipo de pagos o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por los trámites propios de las operaciones inmobiliarias sin extender a cambio una factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo;

X. Bajo ningún motivo o circunstancia deberá ofrecer los inmuebles a un precio distinto al pactado con el propietario, en detrimento de los intereses de los Usuarios;

XI. Sujetarse a los términos que las Leyes, Códigos y Reglamentos señalen respecto a los servicios inmobiliarios y los de competencia con respecto a la prestación de sus servicios; y,

XII. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 15. Las Agencias Inmobiliarias tendrán las siguientes obligaciones:

I. Contar como responsable con al menos un Agente Inmobiliario con Licencia;

II. Tramitar ante la Secretaría su inscripción en el RAIEM y la Licencia como Agencia Inmobiliaria;

III. Revalidar la inscripción en el RAIEM de la Licencia respectiva, con la periodicidad y condiciones que se establezcan en el Reglamento, manifestando bajo protesta de decir verdad que se mantiene idéntica la información originadora de la inscripción y/o de la Licencia o, en su caso, documentar las modificaciones que hayan tenido lugar;

IV. Incorporar al RAIEM a los Agentes Inmobiliarios que presten sus servicios dentro de la Agencia Inmobiliaria;

V. Respetar los alcances de la prestación de servicios determinados por el nivel de la Licencia otorgada al responsable de la Agencia Inmobiliaria;

VI. Dar aviso por escrito a la Secretaría de cualquier modificación que afecte los datos contenidos en el expediente presentado para inscribirse en el RAIEM para obtener la Licencia;

VII. Permitir que se lleven a cabo las visitas de inspección que ordene la Secretaría para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, las Leyes que afectan su desenvolvimiento en los servicios prestados, el correcto seguimiento del Código de Ética y sus disposiciones reglamentarias;

VIII. Conducirse con honestidad y ética profesional, y proteger los intereses legales y financieros de los Usuarios respecto de las operaciones inmobiliarias en que intervengan;

IX. Contar con las instalaciones y equipo necesario para brindar la asesoría, atención y servicio que el usuario solicite;

X. Omitir conducirse de manera que ponga a los Usuarios en situaciones de inseguridad física, legal o financiera en las operaciones inmobiliarias;

XI. Excusarse de recibir cualquier tipo de pagos o depósitos en dinero por la prestación de sus servicios o por los trámites propios de las operaciones inmobiliarias sin extender a cambio una factura, un recibo fiscal u otro documento legal que ampare el mismo;

XII. Bajo ningún motivo o circunstancia deberá ofrecer los inmuebles a un precio distinto al pactado con el propietario, en detrimento de los intereses de los Usuarios;

XIII. Sujetarse a los términos que las Leyes, Códigos y Reglamentos señalen respecto a los servicios inmobiliarios y los de competencia con respecto a la prestación de sus servicios; y,

XIV. Las demás que establezca esta Ley y su Reglamento.

CAPÍTULO VI

DE LOS PROGRAMAS PARA LA CAPACITACIÓN Y ACTUALIZACIÓN, EN MATERIA DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 16. Los Programas tendrán por objeto establecer una serie de actividades organizadas y sistemáticas, con la finalidad de que los Agentes Inmobiliarios adquieran, desarrollen, completen, perfeccionen y actualicen sus conocimientos, habilidades y aptitudes para su eficaz desempeño en materia de servicios Inmobiliarios.

ARTÍCULO 17. El Programa Básico contendrá aspectos técnicos que hagan posible la comprensión y aplicación de la temática siguiente:

I. Catastro;

II. Contratos;

III. Desarrollo Urbano;

IV. Gestión Financiera;

V. Obligaciones fiscales relacionadas con las transacciones inmobiliarias;

VI. Otras obligaciones legislativas municipales, estatales o federales;

VII. Régimen jurídico de la propiedad;

VIII. Registro público de la propiedad;

IX. Trámites administrativos; y,

X. Los necesarios para la debida prestación del servicio en materia inmobiliaria.

Las características del Programa Básico de capacitación y actualización se establecerán en el Reglamento de la presente Ley y, en la página del RAIEM se publicarán fechas, tiempo de duración y demás datos específicos en cada caso.

ARTÍCULO 18. El Programa de Especialidades versará sobre la actualización y capacitación en las ramas que comprenden la prestación de Servicios Inmobiliarios, señaladas en el artículo 3 de esta Ley.

Las características de los Programas de Especialidades se establecerán en el Reglamento de la presente Ley y, en la página del RAIEM se publicarán fechas, tiempo de duración y demás datos específicos en cada caso.

CAPÍTULO VII

DEL CÓDIGO DE ÉTICA DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 19. El Código de Ética de los Agentes Inmobiliarios en el Estado, se integrará por un conjunto de principios y directrices encaminadas a orientar la prestación de los servicios, a efecto de que, a través de un comportamiento digno y eficiente, responda a la necesidad de protección de los Usuarios y a las reclamaciones que atenten contra el prestigio de los prestadores del servicio inmobiliario.

ARTÍCULO 20. El Código de Ética de los Agentes Inmobiliarios en el Estado, será elaborado por el Comité de Vigilancia tomando en cuenta la opinión de especialistas en la materia, en la forma y términos previstos en esta Ley y el Reglamento.

CAPÍTULO VIII

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 21. Todo acto de visita de inspección y vigilancia que lleve a cabo personal de la Secretaría a los Agentes Inmobiliarios, a las Agencias Inmobiliarias, a las Asociaciones o a quienes se ostenten como inscritos en el RAIEM, 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 por escrito expedida por la Secretaría, cuyo objeto estará señalado 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, Agencia Inmobiliaria o Asociación Inmobiliaria con licencia, así como del cumplimiento de las obligaciones que establece la presente Ley y su Reglamento;

II. Si los Agentes Inmobiliarios o los representantes legales de las Agencias Inmobiliarias, no se encontraran presentes en el lugar indicado para ello, se dejará citatorio con 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 la inspección 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 les visite 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 acreditar plena identificación, y a falta de éstos, 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 requeridos podrán formular las observaciones que consideren procedentes y aportar las pruebas necesarias, durante la diligencia 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, debidamente fundada y motivada, notificándola personalmente al interesado.

ARTÍCULO 22. El acta que al efecto se levante deberá estar circunstanciada y para ello deberá contener:

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

II. Nombre, denominación o razón social del sujeto de la diligencia y, en su caso, con quien se entendió la misma, detallando los datos del documento con que se identifica;

III. Lugar, hora, día, mes y año en que se haya realizado la actuación;

IV. Nombre y domicilio de las personas que hayan testificado los hechos de las actuaciones, detallando los datos del documento con que se identifican;

V. Nombre y firma del, o los inspectores que practicaron la diligencia, detallando los datos del documento con que se identifica;

VI. Objeto de la diligencia;

VII. Hechos u omisiones que hubieren conocido los inspectores;

VIII. En su caso, las manifestaciones de la o las personas a que se refiere la fracción VII del artículo anterior de esta Ley, y,

IX. Apartado de lectura y cierre del acta, en la que se haga constar que se dio lectura y explicó el alcance y contenido del acta a quienes participaron en 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 23. 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 conocimiento de la Secretaría, a fin de que se apliquen las sanciones establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 24. Los inspectores de la Secretaría tienen estrictamente prohibido recibir gratificaciones, dadas o sobornos con el propósito de omitir o alterar la información de las actuaciones de las diligencias; en caso de comprobarse situación de este tipo, serán destituidos del cargo con sujeción a las disposiciones de la Ley de Responsabilidades y Registro Patrimonial de los Servidores Públicos del Estado de Michoacán y sus Municipios.

CAPÍTULO IX

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 25. El incumplimiento de las disposiciones previstas en la presente Ley dará lugar a las siguientes sanciones:

I. Amonestación;

II. Apercibimiento;

III. Multa de hasta mil quinientas veces el salario mínimo diario general vigente en la Capital del Estado;

IV. Inhabilitación; y,

V. Cancelación de la Licencia.

En todo caso, las infracciones y sanciones que cometan los Agentes Inmobiliarios, se asentarán en su expediente en el RAIEM.

ARTÍCULO 26. Se harán acreedores a las sanciones previstas en el Artículo 25 de la presente Ley quienes incurran en los siguientes actos:

I. Actuar u ostentarse como Agente Inmobiliario con licencia, Agencia Inmobiliaria con licencia o formar parte de esta última, sin estar inscrito en el RAIEM y/o no contar con Licencia expedida por la Secretaría;

II. Ostentarse como Agente Inmobiliario con licencia o Agencia Inmobiliaria con licencia, cuando la Secretaría haya cancelado su inscripción en el RAIEM o de la Licencia por haber sido condenados por delito de carácter patrimonial;

III. Los Agentes Inmobiliarios o Agencia Inmobiliaria que en la prestación del servicio inmobiliario, afecten los intereses del Usuario. Dicha afectación deberá encontrarse documentalmente acreditada;

IV. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta;

V. Brindar asesoría incorrecta o inapropiada al Usuario respecto a la operación inmobiliaria, tramite o gestión que se encuentre realizando, que genere retraso o riesgo y que graviten en el valor de la operación y/o provoquen la cancelación de la operación;

VI. Promover, ofrecer o vender un inmueble sin la debida integración del expediente que permita realizar al Agente Inmobiliario el análisis jurídico, legal,

fiscal y de valores que ofrezca certidumbre al vendedor y, en su momento, al adquirente del inmueble;

VII. Vender o prometer en venta inmuebles en proyecto o en ejecución sin las correspondientes garantías económicas para su terminación por parte del propietario, así como iniciar la promoción de los mismos sin la previa integración y revisión de la documentación legal correspondiente;

VIII. Promover, ofrecer o vender un inmueble, teniendo conocimiento el Agente Inmobiliario, que presenta alguna situación que impedirá concretar la formalización de la operación;

IX. Aprovechar su carácter de Agente Inmobiliario para manipular información en la operación inmobiliaria a favor de cualquiera de las partes involucradas, con la finalidad de obtener ventajas para alguno o algunos;

X. Tener conocimiento y ocultar o falsear datos, sobre vicios ocultos o problemas que involucren a la propiedad y tiendan a afectar los intereses del Usuario; y,

XI. No acatar las disposiciones establecidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita que impacten a la Actividad Inmobiliaria.

ARTÍCULO 27. Al imponer una sanción, la Secretaría auxiliada por el Comité de Vigilancia, 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 28. A los Agentes Inmobiliarios o Agencia Inmobiliaria que retengan indebidamente cualquier documento original del usuario, se les formulará la amonestación correspondiente, si pese a ello no proporcionan la documentación solicitada se les apercibirá con el requerimiento y de continuar con la falta, se aplicará la inhabilitación prevista en la presente Ley.

ARTÍCULO 29. Los Agentes Inmobiliarios o Agencia Inmobiliaria que hayan sido sancionados con la inhabilitación de la Acreditación podrán solicitarla de nueva cuenta hasta que transcurra el término de un año, contado a partir de la fecha de la imposición de la sanción respectiva.

En el caso de que la Acreditación sea cancelada podrán solicitarla de nueva cuenta hasta que transcurra el término de tres años, debiendo cumplir nuevamente con los requisitos señalados para su inclusión en el RAIEM y Licencia.

ARTÍCULO 30. El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el Artículo 14 fracciones I, IV, V y IX dará lugar a la amonestación prevista en la presente Ley.

ARTÍCULO 31. Por incumplimiento de las obligaciones señaladas en el Artículo 14 fracciones II y III se harán acreedores al apercibimiento previsto en la presente Ley.

ARTÍCULO 32. Las sanciones consistentes en multa que imponga la Secretaría, se harán efectivas por la Secretaría de Finanzas, mediante el procedimiento administrativo de ejecución en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado. Los recursos que se obtengan por concepto de éstas, se destinarán a los Programas que impulse la Secretaría, relacionados con los agentes inmobiliarios.

ARTÍCULO 33. Las responsabilidades a que se refiere la presente Ley son independientes de las de orden civil o penal que puedan derivar de los mismos hechos.

CAPÍTULO X

DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 34. Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Secretaría podrán interponer los recursos y procedimientos señalados en el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo.

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

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ARTÍCULO SEGUNDO. El Titular del Ejecutivo del Estado emitirá el Reglamento de la presente Ley, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a partir de la entrada en vigor de la misma.

ARTÍCULO TERCERO. La Licencia será exigible a partir de un año de la entrada en vigor de la presente Ley. Durante este periodo, las personas que estén realizando actividades inmobiliarias y que deseen acreditarse para obtener la Licencia correspondiente, deberán dar inicio a los trámites y procedimientos necesarios para tal efecto.

ARTÍCULO CUARTO. A partir de la entrada en vigor del presente ordenamiento, la Secretaría hará las adecuaciones operativas y trámites administrativos necesarios para el cumplimiento de la Ley.

El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, dispondrá se publique y observe.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO, en Morelia, Michoacán de Ocampo, a los 04 cuatro días del mes de Diciembre de 2014 dos mil catorce.

ATENTAMENTE.- "SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN".- PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA.- DIP. ALFONSO JESÚS MARTÍNEZ ALCÁZAR.- PRIMER SECRETARIO.- DIP. JOSÉ ELEAZAR APARICIO TERCERO.- SEGUNDA SECRETARIA.- DIP. DANIELA DE LOS SANTOS TORRES.- TERCER SECRETARIO.- DIP. CÉSAR MORALES GAYTÁN. (Firmados).

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 60 fracción I y 65 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto, en la Residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Morelia, Michoacán, a 31 treinta y un días del mes de diciembre del año 2014 dos mil catorce.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.- EL GOBERNADOR DEL ESTADO.- DR. SALVADOR JARA GUERRERO.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO.- MTRO. JAIME DARÍO OSEGUERA MÉNDEZ. (Firmados).