

CONTENIDO:

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 5°, EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 9°, EL ARTÍCULO 11, LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO 14, LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO 15, EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 21, LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO 25 Y LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 26, TODOS DE LA LEY PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, ELABORADO POR LA COMISIÓN DE INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS.

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 5°, EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 9°, EL ARTÍCULO 11, LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO 14, LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO 15, EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 21, LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO 25 Y LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 26, TODOS DE LA LEY PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, ELABORADO POR LA COMISIÓN DE INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS.

HONORABLE ASAMBLEA DE LA SEPTUAGÉSIMA TERCERA
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

A la Comisión de Industria, Comercio y Servicios, de la Septuagésima Tercera Legislatura, le fue turnada, para su estudio, análisis y dictamen: Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el segundo párrafo del artículo 5°, el primer párrafo del artículo 9°, el artículo 11, la fracción segunda del artículo 14, la fracción tercera del artículo 15, el primer párrafo del artículo 21 y la fracción tercera del artículo 25, todos de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán de Ocampo, presentada por los diputados Andrea Villanueva Cano y Carlos Humberto Quintana Martínez, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en la sesión del Pleno de la Septuagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, celebrada el 8 de marzo de 2018. Del estudio y análisis de la propuesta de Punto de Acuerdo referida, derivaron los siguientes

ANTECEDENTES

En Sesión ordinaria de Pleno de la Septuagésima Tercera Legislatura celebrada el 8 de marzo de 2018, le fue turnada a ésta comisión,

para estudio, análisis y dictamen, Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el segundo párrafo del artículo 5°, el primer párrafo del artículo 9°, el artículo 11, la fracción segunda del artículo 14, la fracción tercera del artículo 15, el primer párrafo del artículo 21 y la fracción tercera del artículo 25, todos de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán de Ocampo, presentada por los diputados Andrea Villanueva Cano y Carlos Humberto Quintana Martínez, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, dando como resultado del estudio y análisis realizado por esta Comisión las siguientes

CONSIDERACIONES

Que la Comisión de Industria, Comercio y Servicios es competente para estudiar, analizar, conocer y dictaminar propuestas de iniciativas de ley turnadas por el Pleno, de conformidad con los artículos 64 fracción I y 81 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

Que la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el segundo párrafo del artículo 5°, el primer párrafo del artículo 9°, el artículo 11, la fracción segunda del artículo 14, la fracción tercera del artículo 15, el primer párrafo del artículo 21 y la fracción tercera del artículo 25, todos de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán de Ocampo, presentada por los diputados Andrea Villanueva Cano y Carlos Humberto Quintana Martínez, sustentó su exposición de motivos sustancialmente en lo siguiente:

La sociedad se desarrolla a través de un sin fin de actividades económicas y es a partir de este intercambio que la economía va mejorando poco a poco, y una de estas actividades que es de enorme importancia es la compra venta de bienes raíces,

porque involucra a muchísimas personas, desde compradores, propietarios y vendedores, y es necesario que la regulación de esta actividad esté siempre actualizada y buscando apoyar a los sectores que en ella participan, además de dar garantías a los involucrados de que el proceso se lleve a cabo con certeza absoluta sobre la situación legal de los inmuebles. Por otro lado, la crisis de inseguridad que como sociedad enfrentamos, se refleja también en este ramo, por lo que resulta imprescindible conformar un marco normativo que brinde seguridad jurídica a las personas que adquieren casas y terrenos y se eviten riesgos en el patrimonio de quienes los venden, pero al mismo tiempo se proteja la labor que realizan los agentes y las agencias inmobiliarias.

Por otro lado, la crisis de inseguridad que como sociedad enfrentamos, se refleja también en este ramo, por lo que resulta imprescindible conformar un marco normativo que brinde seguridad jurídica a las personas que adquieren casas y terrenos y se eviten riesgos en el patrimonio de quienes los venden, pero al mismo tiempo se proteja la labor que realizan los agentes y las agencias inmobiliarias.

En este sentido, el día 31 de diciembre de 2014 se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán, la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán, cuyo objeto es regular las actividades inherentes a los agentes inmobiliarios, agencias inmobiliarias y asociaciones inmobiliarias en el Estado, así como establecer y operar las normas y principios del Registro de Agentes Inmobiliarios del Estado.

Hoy, a más de tres años de la entrada en vigor de esta ley, no se ha reformado ni adecuado a las necesidades cambiantes de este sector, y además han desaparecido unidades de apoyo de la Secretaría de Desarrollo Económico involucradas directamente con el funcionamiento del sector inmobiliario como es la Dirección de Gestión Empresarial encargada directamente del registro de los agentes y agen-

cias inmobiliarias, lo que crea incertidumbre en esta actividad económica.

Por tanto, con la intención de intercambiar experiencias y puntos de vista, acerca de la realidad a la que se enfrentan quienes prestan servicios inmobiliarios, quien suscribe esta iniciativa, en conjunto con el diputado Carlos Humberto Quintana Martínez, el día 30 de noviembre pasado, sostuvimos un encuentro con agentes inmobiliarios del Estado en donde se expuso la necesidad de profundizar en el análisis de la ley vigente, y de ciertas adecuaciones que permitirían mejorar el desarrollo de esta actividad.

Como resultado del encuentro anteriormente mencionado y de posteriores mesas de trabajo surge esta Iniciativa, que contempla las necesidades expuestas del sector, entre ellas, la necesidad de que todas las asociaciones cuenten con representación en el Comité de Vigilancia, pues actualmente esto no sucede. Se busca de esta manera preservar la generalidad de la ley y la igualdad ante la misma.

Por otro lado, se propone aumentar a cinco años la vigencia de las licencias, pues actualmente, al ser de sólo un año, se dificultan de manera absurda los trámites que los agentes realizan, pues además de ésta, la ley les establece otras obligaciones, y al mismo tiempo se preserva la atribución de la Secretaría de verificar mediante visitas de inspección el cumplimiento de la ley.

Otra modificación contenida en la presente iniciativa es la de establecer la obligación de que en cualquier inspección se esté conforme lo establecido en la legislación que en materia de protección de datos personales sea aplicable. Esto en razón de que no cualquier documento puede ser materia de revisión, sino sólo los que guarden, de manera razonable, relación al cumplimiento de esta ley. Se pretende así salvaguardar datos que dicha legislación considera sensibles y por tanto protegidos.

En el caso de las multas, la cantidad vigente resulta desproporcionada con respecto de leyes de otras entidades, por eso se propone disminuirla para que sea proporcional a la infracción que la ley establece y al mismo tiempo razonable en relación otras leyes de nuestro orden jurídico.

Con (sic) esta reforma, contaremos con una ley más acorde a la realidad actual del Estado, que es cambiante, y que exige impulsar una mayor seguridad jurídica para todos son parte de esta actividad.

Que esta Comisión al analizar la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el segundo párrafo del artículo 5°, el primer párrafo del artículo 9°, el artículo 11, la fracción segunda del artículo 14, la fracción tercera del artículo 15, el primer párrafo del artículo 21 y la fracción tercera del artículo 25, todos de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán de Ocampo, valora el principio de legalidad como elemento soporte para las actividades económicas y comerciales que se desarrollen en la entidad.

Que toda iniciativa de ley, cuyo propósito sea el de establecer reglas claras, y justas en las relaciones e intercambios mercantiles entre particulares y en especial de los prestadores profesionales de servicios inmobiliarios, que incentiven la dinámica de este sector de la economía, tendrá la aceptación y aprobación de este Congreso.

Que el sector inmobiliario michoacano, es fiel reflejo del dinamismo económico local, la depresión en cierta época en su ejercicio, obedece a ciertas condiciones de la economía nacional y global, al margen de esta circunstancia es deber del legislador reglamentar que las relaciones entre los agentes inmobiliarios y los particulares se desarrolle en un marco jurídico que dinamice este sector.

Así los integrantes de la Comisión de Industria, Comercio y Servicios, por lo anteriormente reseñado y después de su análisis, determinamos con fundamento, en los artículos: 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 52 fracción I, 62, fracción XV, 64 fracción I, 81, 244 y 245 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, presentar al Pleno de esta Asamblea, el siguiente Dictamen con Proyecto de

DECRETO

Único. Se reforma el segundo párrafo del artículo 5, el primer párrafo del artículo 9, el artículo 11, la fracción segunda del artículo 14, la fracción tercera del artículo 15, el primer párrafo del artículo 21, la fracción tercera del artículo 25, y la fracción IV del artículo 26, todos de la Ley para la Prestación de Servicios Inmobiliarios en el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 5°...

La Secretaría se auxiliará con un Comité de Vigilancia para el correcto funcionamiento del RAIEM. El Comité se integrará de la siguiente manera:

- I. Por un Presidente, que será el titular de la Secretaría;
- II. Un secretario, que será el titular del órgano de apoyo técnico de la Secretaría, encargado del RAIEM y de lo referente a los agentes y servicios inmobiliarios; y
- III. Los vocales siguientes:
 - a) El Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda en Michoacán;

- b) El presidente de una asociación de agentes inmobiliarios de Michoacán legalmente constituidas en el Estado, por invitación de la secretaría; y
 c) Un agente inmobiliario inscrito en el RAIEM, elegido mediante convocatoria pública.

Lo anterior procurando en todo momento la participación de representantes de Agentes Inmobiliarios, las Agencias Inmobiliarias y las Asociaciones 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 que tendrá una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de su expedición, 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 11. El Reglamento establecerá el nivel, la clasificación, modalidades y alcances de la Licencia que otorgará la Secretaría, de acuerdo con lo señalado en el artículo 8 de la presente Ley.

Artículo 14...

- I.
- II. Revalidar la inscripción en el RAIEM de la Licencia respectiva cada tres años, con las condiciones que se establezcan en esta ley y 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. al XII...

Artículo 15...

- I. al II...
- III. Revalidar la inscripción en el RAIEM de la Licencia respectiva cada tres años, con las condiciones que se establezcan en esta ley y 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. al XIV...

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, deberá apegarse en lo establecido en la legislación que en materia de protección de datos personales sea aplicable, y se sujetará a las siguientes formalidades:

- I. al VII...

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

- I...
- II...
- IV. Multa de hasta mil quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;
- V. ...

Artículo 26...

- I. al III...
- IV. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario o, en su caso, del agente o agencia inmobiliaria con licencia que haya celebrado el contrato de prestación de servicios con el propietario, expresados en un documento por escrito y de fecha cierta.

VI. al XI...

TRANSITORIO

Único. El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

DADO EN EL PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán de Ocampo, 15 de mayo de 2018.

Comisión de Industria, Comercio y Servicios:

Dip. Eugenia Herrera Aguirre, *Presidenta*; Dip. Leticia Ruiz López, *Integrante*; Dip. María Guadalupe Sánchez Murillo, *Integrante*; Dip. Roberto Maldonado Hinojosa, *Integrante*; Dip. Raúl Prieto Gómez, *Integrante*.





JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Ángel Cedillo Hernández
PRESIDENTE

Dip. Adriana Hernández Íñiguez
INTEGRANTE

Dip. Héctor Gómez Trujillo
INTEGRANTE

Dip. Antonio Acuchi Rodríguez
INTEGRANTE

Dip. Ernesto Núñez Aguilar
INTEGRANTE

Dip. Enrique Zepeda Ontiveros
INTEGRANTE

Dip. Roberto Carlos López García
INTEGRANTE

MESA DIRECTIVA

Dip. Roberto Carlos López García
PRESIDENCIA

Dip. Enrique Zepeda Ontiveros
VICEPRESIDENCIA

Dip. Daniela Díaz Durán
PRIMERA SECRETARÍA

Dip. Eduardo García Chavira
SEGUNDA SECRETARÍA

Dip. Mercedes Alejandra Castro Calderón
TERCERA SECRETARÍA

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Mtro. Ezequiel Hernández Arteaga

DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS DE APOYO PARLAMENTARIO
Lic. Adriana Zamudio Martínez

DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA Y JURÍDICA
Lic. Jorge Luis López Chávez

DIRECCIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA
Lic. Miguel Felipe Hinojosa Casarrubias

DIRECCIÓN DE ASISTENCIA A COMISIONES Y ASUNTOS CONTENCIOSOS
Lic. Liliana Salazar Marín

DIRECCIÓN DE BIBLIOTECA, ARCHIVO Y ASUNTOS EDITORIALES
Lic. Andrés García Rosales

DEPARTAMENTO DE BIBLIOTECA
Lic. Pedro Ortega Barriga

PUBLICACIÓN ELABORADA POR EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES

JEFE DE DEPARTAMENTO
M.C. RICARDO ERNESTO DURÁN ZARCO

CORRECTOR DE ESTILO
JUAN MANUEL FERREYRA CERRITEÑO

REPORTE Y CAPTURA DE SESIONES

Bárbara Merlo Mendoza, María Guadalupe Arévalo Valdés, Dalila Zavala López, María del Socorro Barrera Franco, Juan Arturo Martínez Ávila, Nadia Montero García Rojas, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Martha Morelia Domínguez Arteaga, María Elva Castillo Reynoso, Gerardo García López, Perla Villaseñor Cuevas.

www.congresomich.gob.mx